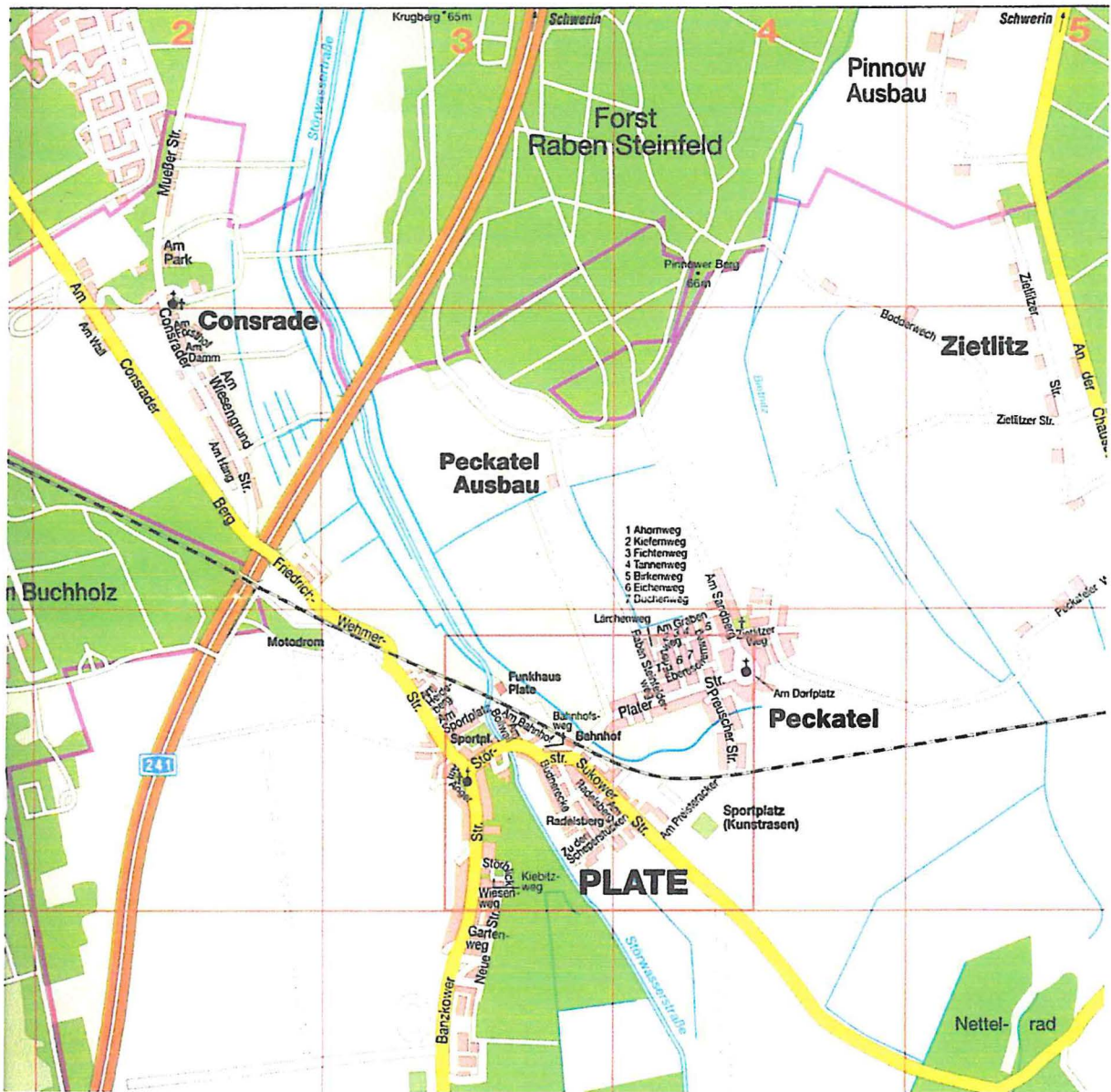


# GEMEINDE PLATE

AMT BANZKOW

LANDKREIS PARCHIM



## 1. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Erläuterungsbericht

Januar 2006

## **1. Rechtsgrundlagen**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Plate hat auf ihrer Sitzung vom 18.03.2004 beschlossen, den seit 20.08.1998 rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu ändern. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Gemäß § 17 (1) Landesplanungsgesetz wurde die beabsichtigte 1. Änderung dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange angezeigt.

Die Erarbeitung der 1. Änderung erfolgt auf dem rechtskräftig angezeigten Flächennutzungsplan. Die gültigen Rechtsgrundlagen sind:

- das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Von der 1. Änderung sind Teilflächen in den Ortslagen Plate und Consrade betroffen; alle übrigen Darstellungen werden nicht berührt. Aus diesem Grund sind auch nur die entsprechenden Planausschnitte im M 1 : 10.000 Bestandteil des Änderungsverfahrens.

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Es erfolgte eine nochmalige verkürzte öffentliche Auslegung und Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden zur Änderung der Fläche 4.7 - Änderung einer Teilfläche des Sondergebietes „Sportanlage“ in Sondergebiet „Sport- und Begegnungszentrum“ am Preisteracker.

## **2. Regionales Raumordnungsprogramm**

Die Entwicklungsvorstellungen für die Gemeinden sind nach dem Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (Stand 2005) und dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (Stand 1996) vorgegeben.

Es enthält Vorgaben für die zentralörtliche Gliederung.

Die Gemeinde Plate gehört im regionalen Planungssystem zum Stadt-Umland-Raum Schwerin. Das Gemeindegebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Gebiet der Stadt Schwerin.

Nach dem „Konzept zur Sicherung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in den Stadt-Umland-Bereichen des Oberzentrums Schwerin sowie der Mittelzentren Wismar und Parchim“ von Dezember 2000 wird der Gemeinde Plate die Funktion als Siedlungsschwerpunkt „Wohnen“ mit einem Entwicklungsrahmen für die Eigenentwicklung von 140 WE im Zeitraum 1998 bis 2010 vorgegeben. Das

erforderliche Flächenangebot ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Neue Flächenausweisungen erfolgen im Rahmen dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht, bis auf eine Fläche von 0,5 ha für altersgerechtes Wohnen in der Ortslage Plate.

Der Wohnungsbedarf wird durch Lückenbebauung und durch die Erschließung neuer Wohngebiete gedeckt. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Wiesenweg“ für ca. 35 WE ist mit Ablauf des 23.01.2002 in kraft getreten. Für den Bebauungsplan Nr. 9 „Störwiesen“ für ca. 12 WE ist das Anzeigeverfahren beim Landkreis Parchim erfolgt. Er steht kurz vor der Rechtskraft.

Darüber hinaus sind im Flächennutzungsplan weitere Wohnbauflächen dargestellt, die in diesem Verfahren nicht geändert werden.

Intensive Verflechtungen bestehen zum 4 km südlich entfernten ländlichen Zentralort Banzkow (Amtssitz).

Westlich der Ortslagen Plate und Consrade sind Vorrangflächen/bestehende Abbaugelände für Kiesabbau ausgewiesen.

Das östliche Gemeindegebiet gehört zum Fremdenverkehrsentwicklungsraum Schweriner Seengebiet.

Süd- und nördlich der Ortslage Plate erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Lewitz“.

### **3. Erfordernis der Planänderung**

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wird durch innere und äußere Veränderungen im Gemeindegefüge erforderlich, die sich seit 1998 ergeben haben.

Es gilt, geänderte Entwicklungen in der Gemeinde dem jetzigen Bestand anzupassen, aktuelle Planungen zu übernehmen und für neue Entwicklungen die zukünftigen Nutzungen darzustellen.

Da die Flächennutzungen für Teilbereiche nicht mehr den bestehenden und geplanten Nutzungen im rechtskräftigen Flächennutzungsplan entsprechen, muss gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert werden.

### **4. Änderungskonzept**

Für nachfolgende Bereiche werden Nutzungsänderungen ausgewiesen:

#### **4.1 von der Darstellung bisher ausgenommene Fläche in der Gemarkung Consrade (östlich der Kreisstraße 12 zwischen Consrade und Stadtgebiet Schwerin)**

---

Die Fläche war 1998 von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommen. Im Rahmen dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte nunmehr die Entscheidung für die Art der Bodennutzung.

Die Fläche stellt sich zur Zeit als eine Wiesenfläche dar – extensives Grünland mit Verbuschungen im Anfangsstadium. Der jetzigen Nutzung entsprechend, wird die Fläche als **Fläche für die Landwirtschaft** gesichert.



#### 4.2 Änderung eines Teils der öffentlichen Grünfläche „Festwiese“ und „Wasserwanderrastplatz“ am Sportplatz in Wohnbaufläche in der Ortslage Plate

---

Die Festwiese strukturiert sich in drei Bereiche. Auf dem westlichen Teil am Parkplatz der Sporthalle befindet sich ein Bolzplatz mit zwei Toren (Rasenfläche) und einem Streetballkorb (kleine befestigte Fläche). Es schließt sich in Richtung Bahn ein Gehölzstreifen mit lockerem Baumbestand an, der die Freizeitsportfläche zur eigentlichen Festwiese an der Bahn begrenzt.

Die Freizeitsportfläche ist eingebunden in die bereits bestehende Wohnbebauung an der Straße „Zum Sportplatz“ und wird nördlich und westlich begrenzt von Wohnbebauung. Südlich grenzt der Parkplatz vor der Sporthalle an.

Dieser Teil der Festwiese soll als **Wohnbaufläche** entwickelt werden. Es wurden hier altersgerechte Wohnungen für Bürger der Gemeinde errichtet, die aufgrund von Alter und Krankheit einer besonderen Fürsorge bedürfen. Damit wird gesichert, dass diese Bürger in ihrem Heimatort und somit in ihrer vertrauten Umgebung verbleiben können. Die Nutzung fügt sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der Umgebung ein. Der Ersatz für den Bolzplatz ist am „Preisteracker“ vorgesehen. Hier befinden sich bereits Sport- und Freizeitanlagen. Er ordnet sich in die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ ein.

Der andere Teil der Festwiese bis zur Bahnstrecke bleibt in der Nutzung als **öffentliche Grünfläche „Festwiese“** bestehen. Die Größe der verbleibenden Festwiese ist ausreichend für die hier stattfindenden Veranstaltungen. Eine Zufahrt ist über die Straße „Zum Sportplatz“ vorhanden.

Damit entfällt die Entwicklung eines Wasserwanderrastplatzes an dieser Stelle.

#### 4.3 Änderung eines Teils der gemischten Bauflächen im Bereich Radelsberg/Störwasserstraße in ein sonstiges Sondergebiet „Marina“ in der Ortslage Plate

---

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche als gemischte Baufläche dargestellt, in Fortführung des als gemischte Baufläche eingestuften westlichen Straßenbereichs der Büdnerecke. Auf der Fläche befinden sich landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Anlagen (ehemalige Scheunen und Ställe). Der Bereich bis zur Störwasserstraße wurde als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Er wird als Weide genutzt.

Da die Entwicklung einer gemischten Nutzung an diesem Standort nicht abzusehen ist und der Wasserwanderrastplatz an der Festwiese entfällt, soll an diesem Standort eine wassertouristische Orientierung erfolgen. Zu nutzende Gebäude sind vorhanden, die Störwasserstraße grenzt unmittelbar an.

Geplant ist eine Marina mit Hafenbecken, Sommer- und Winterbootsliegeplätzen, Slipanlage, Werkstatt, Tankstelle, Entsorgung für Chemietoiletten und Sanitäreinrichtungen. Möglichkeiten für die Übernachtung von Wasserwanderern, feste Unterkünfte und Flächen für Zelte sollen geschaffen werden.

Die Fläche wird als **sonstiges Sondergebiet „Marina“** dargestellt.

Durch die Änderung der Nutzung sind keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen zu erwarten. Die Wohnbauflächen werden durch diese

neue Nutzung weniger beeinträchtigt, da überwiegend nur eine saisonale Nutzung zu erwarten ist.

Die Auflagen zur Nutzung im 100m-Gewässerschutzstreifen sind im verbindlichen Bauleitplanverfahren zu klären.

#### 4.4 Abgrenzung Bergbaugebiet „Plate – West“

---

Das Bergbaugebiet „Plate – West“ (BWE 002/94 Plate – West KS), westlich der Kreisstraße 12, am Übergang der Bahnstrecke Schwerin – Parchim, wird in seiner aktuell vorliegenden Größenordnung in die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes übernommen. Die aus der Fläche für die Gewinnung von Bodenschätzen herausgenommene Fläche in Richtung Friedrich – Wehmer – Straße wird bis zur Waldfläche als **Fläche für die Landwirtschaft** dargestellt.

#### 4.5 Festwiese „Neddelrad“

---

Die Festwiese „Neddelrad“ befindet sich in der Exklave östlich der Ortlage Banzkow. Diese öffentliche Grünfläche war bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Festwiese dargestellt worden. Im Rahmen dieser 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine ergänzende Beschreibung der Nutzung und Präzisierung der Abgrenzung.

Die Festwiese liegt im Waldgebiet Neddelrad und ist selbst mit Großbaumbestand bestückt.

Hier finden seit mehr als 30 Jahren mehrmals im Jahr größere Veranstaltungen der Gemeinde Plate und des Amtsbereiches Banzkow statt.

Auf der Fläche befinden sich im vorderen Teil eine kleine Freilichtbühne mit festen Bankreihen und eine befestigte, überdachte Fläche. Im hinteren Bereich befinden sich die große, massive Freilichtbühne, ein Sanitärgebäude und Abstellflächen.

In den nächsten Jahren sind Neubau bzw. Sanierungen von Gebäuden und Anlagen geplant.

Die **öffentliche Grünfläche „Festwiese Neddelrad“** befindet sich in dem in der Festsetzung befindlichen FFH-Erweiterungsgebiet „E 124 – Erweiterung Wälder in der Lewitz“. Für das FFH – Gebiet wurden folgende Lebensraumtypen aufgeführt: natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition, Hainsimsen-Buchenwald, Waldmeister-Buchenwald, Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald und alte bodensaure Eichenwälder mit *Quercus robur* auf Sandebenen. Die Gemeinde Plate hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens ihren Einwand gegen die Ausweisung des FFH – Gebietes geltend gemacht. Es ist zu erwarten, dass eine Festigung und qualitative Verbesserung der Nutzung der „Festwiese Neddelrad“ durch die FFH-Bestimmungen mit erheblichen Untersuchungsaufwand, Auflagen und dergleichen verbunden sind und damit Planung und Realisierung wesentlich erschweren, verteuern oder gar unmöglich machen.

Entsprechend Schreiben des Umweltministeriums M-V vom 27.02.2004 sind aufgrund der konkreten Lage im FFH-Gebiet, der begrenzten Wirkungen und des sehr geringen Einwirkungsbereiches keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblicher Bestandteile des FFH-Erweiterungsgebietes erkennbar.

#### 4.6 Nutzungsänderung Motodrom Plate

Das Gelände des Motodroms ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche „Motocross“, Teile als Waldfläche, dargestellt. Die ca. 10 ha umfassende Gesamtfläche wurde bisher für folgende Motorsportarten genutzt:

Moto-Cross, Jugend-Moto-Cross, Stockcar, Truck-Trail und Enduro.

Für die Entwicklung des Motodroms liegt seit 2003 ein Antrag auf Änderung der Nutzung vor. Danach werden keine Truck-Trail – sowie Stockcarveranstaltungen mehr durchgeführt. Es erfolgen zum Teil Änderungen/Einbauten in der Streckenführung. Die Helferbox erhält einen neuen Platz. Es werden Lichtmasten aufgestellt. Im zur Strecke gehörenden Wald werden feste Trassen für die Enduroveranstaltungen installiert, dabei wird auf vorhandene Waldwege zurückgegriffen. Für die Trainingsveranstaltungen sind auf dem Gelände Parkplätze vorhanden. Zu Veranstaltungen stehen im Nahbereich angemietete Parkplätze in ausreichender Größe zur Verfügung.

Das Verfahren zur Prüfung für die Nutzungsänderung des Motodroms beim StAUN Schwerin nach dem BImSchG wird nunmehr abgeschlossen. Die Genehmigung des StAUN Schwerin wird die Rahmenbedingungen für das Training, die Wettkämpfe und die Anzahl der Fahrer sowie Auflagen zum Lärmschutz enthalten:

- Training: 2 x wöchentlich, mittwochs 14 bis 19 Uhr, sonnabends 10 bis 12 Uhr und 14 bis 19 Uhr
- Wettkampf: Motocross ca. 2 Wettbewerbe pro Jahr  
Enduro ca. 3 Wettbewerbe pro Jahr

Ein Wettkampf besteht aus einem Trainings- und einem Wettkampftag. Es werden keine Wettkämpfe an Feiertagen oder an aufeinanderfolgenden Wochenenden durchgeführt. Die Höchstzahl der Fahrer wird vorgeschrieben. Der jeweilige Wettkampf ist durch das Ordnungsamt Banzkow zu genehmigen.

Die Lärmbelastung reduziert sich, da Truck-Trail- und Stockcarveranstaltungen entfallen.

Die äußere Abgrenzung des Motodroms erfolgt in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprechend der vorliegenden Unterlagen zur Nutzungsänderung. Die Fläche wurde mit einem Abstand von 40 m zur Autobahn 241 dargestellt. Eine Führung der Wettkampfstrecke parallel zur Autobahn ist nicht zulässig. Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen gemäß Bundesfernstraßengesetz in einer Entfernung von 40 m von der BAB-A 241 nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Hochbauten, dazu gehören auch Werbung und Werbeanlagen, für den Bereich 40 – 100 m beidseitig der Bundesautobahn bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die gesamte Fläche wird von ihrer Nutzung und ihrem Charakter her als **Gemeinbedarfsfläche – Flächen für Sportanlagen** mit dem Zusatzzeichen **Motodrom** – dargestellt.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in Form einer Erstaufforstung von ca. 3,55 ha erfolgen auf den westlich und südöstlich angrenzenden Flächen. Diese wurden als **Aufforstungsflächen** dargestellt. Die Fläche zwischen diesen beiden Aufforstungsflächen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft für eine extensive Bewirtschaftung ausgewiesen.

#### **4.7 Änderung einer Teilfläche des Sondergebietes „Sportanlage“ in Sondergebiet „Sport- und Begegnungszentrum“ am Preisteracker**

Die Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zwischen Sportplatz und Bahnstrecke als sonstiges Sondergebiet „Sportanlagen“ dargestellt. Die Darstellung als Sondergebiet bleibt in der Abgrenzung bestehen, jedoch nunmehr als Sondergebiet, das der Erholung dient - mit der Zweckbestimmung „Sport- und Begegnungszentrum“.

Auf einer Teilfläche von ca. 2 ha soll ein internationales Jugend- und Begegnungszentrum entstehen, die übrigen Flächen können als Sportflächen entwickelt werden. In dem Jugend- und Begegnungszentrum werden Übernachtungsmöglichkeiten in 12 Bungalows für 4 – 6 Personen entstehen. Ergänzt wird ein Funktionsgebäude.

Durch einen bepflanzten Wall erfolgt eine Abschirmung zu den südlich angrenzenden Sportflächen. Ebenso erfolgt am nördlichen Rand zur verbleibenden Sondergebietsfläche bis zur Bahn die Abschirmung durch einen bepflanzten Wall. Beeinträchtigungen der Nutzungen untereinander sind nicht zu erwarten, vielmehr ergänzen sie sich. Negative Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen - Gewerbefläche am Preisteracker, Wohnbaufläche in Peckatel hinter der Bahnstrecke ca. 160m entfernt – bestehen nicht.

Es liegt eine Schalltechnische Untersuchung zum VE-Plan Nr. 18 „Internationales Jugend- und Begegnungszentrum Plate“ von Januar 2006 vor. Berücksichtigt wurden hierbei die Geräuschanteile von Straße, Schiene, Gewerbe und Sportanlagen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Bezug auf den Straßenverkehrslärm und den Schienenverkehrslärm eingehalten bzw. unterschritten werden. Bei Beibehaltung der gegenwärtigen gewerblichen Nutzung auf den gegenüberliegenden Gewerbeflächen treten ebenfalls keine Überschreitungen auf. Durch die angrenzende Sportanlagennutzung kommt es während der Ruhezeiten mittags an Sonn- und Feiertagen zu geringen Überschreitungen von bis zu 2 dB(A), die vernachlässigbar sind.

Durch das Vorhaben selbst sind keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen festzustellen. Alle Immissionsorte liegen in den Lärmpegelbereichen I und II, in denen in der Regel mit gegenwärtig üblichen Außenbauteilen in massiver Bauweise eine ausreichende Luftschalldämmung der Gebäudeseiten erreicht wird.

**5. Flächenbilanz für die Ortslage Plate in ha**

Flächenart in ha	rechtskr. F-Plan	1. Änd. F - Plan	Gesamtfläche
Wohnbaufläche	63,0	+0,5 altersger. W	63,5
gemischte Baufläche	16,0	-2,7 SO Marina	13,3
gewerbliche Baufläche	17,0	-	17,0
Gemeinbedarfsfläche Motodrom	-	+10,0	+10,0
Sondergebiet			
- Bund	29,0	-	29,0
- Sportanlagen	7,0	- 4,9 Sport-u-Beg.	2,1
- Sport- und Begegnungszentrum	-	4,9	4,9
- Marina	-	2,7	2,7
landwirtschaftliche Bauflächen (Ställe/Technik)	5,3	-	5,3
öffentliche Freiflächen			
- Sportplatz	1,7	-	1,7
- Festwiese	1,4	-0,5 altersger. W	0,9
- Neddelrad	1,6	1,8 (präzisiert)	1,8
- Kleingärten	-	-	-
- Schießplatz	1,0	-	1,0
- Motocross	9,0	entfällt	entfällt



## 6. sonstige Belange

### 6.1 Bodendenkmale

In der Änderungsfläche 4.2 *öffentliche Grünfläche - Festwiese* – befinden sich in dem östlichen Bereich der verbleibenden Festwiese Bodendenkmale.

In dem südwestlichen Bereich der Änderungsfläche 4.5 *Festwiese Neddelrad* befinden sich ebenfalls Bodendenkmale.

Veränderungen oder Beseitigungen in den o.g. Bodendenkmalbereichen können genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Bei Bodendenkmalen, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, sind der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

### 6.2 technische Ver- und Entsorgung

In den Randbereichen der Änderungsflächen 4.1, 4.2, 4.5 und 4.6 befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an diesen Anlagen sind jederzeit zu ermöglichen.

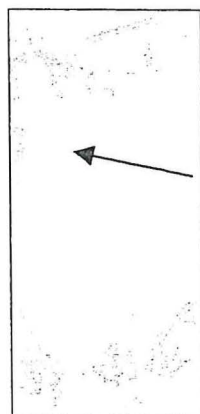
### 6.3 Munitionsbergungsdienst

Die Bereiche sind als nicht kampfmittelbelastet eingestuft. Sollten bei Tiefbauarbeiten jedoch kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

### 6.4 Naturschutz

Entlang der Änderungsfläche 4.2 befinden sich zwei Baumreihen, die nach § 27 LNatG M-V besonders geschützt sind und auch bestehen bleiben.

### 6.5 Grundwassermessstelle



Plate

An der Störwasserstraße befindet sich eine mehrfach ausgebaute Grundwassermessstelle des Landes M-V, für die im Zuge der Optimierung des Landesmessnetzes M-V die Übernahme in das Grundmessnetz geplant ist.

Banzkow

Plate, ...31.05.2006.....



  
Der Bürgermeister