

3. Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 4.1
der Stadt Plau am See

Plau am See, 31.08.2000

Satzungsexemplar
beschlossen am
29. November 2000



Seite 1

Begründung

zum Bebauungsplan 4.1 "Gewerbegebiet Güstrower Chaussee" der Stadt Plau am See,
Landkreis Parchim

Vorwort

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsanlaß und -absichten
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Entwicklung aus dem F-Plan und übergeordnete Planungen
 - 1.4 Gebietsabgrenzung
 - 1.5 Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes
 - 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung
2. Auswirkungen der Planung
 - 2.1 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, die Wirtschaft und den Verkehr
 - 2.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 2.2.1 Eingriffsbewertung
 - 2.2.2 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.2.3 Grünordnungsplan als Anlage (Karte und Text)
3. Erschließung
4. Lärmschutz
5. Gestaltung
6. Kosten der Erschließung

Vorwort

Änderungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan Nr. 4.1 - Gewerbegebiet Güstrower Chaussee - der Stadt Plau am See aufgrund der Genehmigungsversagung

Dem am 19.09.1997 als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 4.1 wurde mit Schreiben vom 31.05.1999 die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde versagt.
Im vorliegenden geänderten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4.1 werden die Versagungsgründe in nachfolgender Weise neu bearbeitet:

° Höhere Verwaltungsbehörde:

Die Stadt Plau am See hat im Bebauungsplan Nr. 4.1 ein Gewerbegebiet festgesetzt und dafür im Text - Teil B - einen eigenen Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen entwickelt. Dieser Nutzungskatalog weicht jedoch zum Teil erheblich von den nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen ab. Das im Bebauungsplan Nr. 4.1 der Stadt Plau am See geplante Gewerbegebiet entspricht nicht den Vorschriften der BauNVO und kann somit nicht Inhalt des Bebauungsplanes sein.

Ob die Stadt Plau am See bei den getroffenen Festsetzungen ggf. von den Vorschriften des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO Gebrauch machen wollte, war auch den Verfahrensunterlagen (Begründung/Abwägung) nicht zu entnehmen.

Ich weise die Stadt Plau am See darauf hin, daß mit den in § 1 Abs. 2 BauNVO angegebenen Baugebieten und deren Differenzierungsmöglichkeiten nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO die wesentlichen Planungsfälle im Städtebau abgedeckt sind und mit Hilfe der Differenzierungsmöglichkeiten das von der Stadt rechtlich Gewollte vermutlich festgesetzt werden kann.

Werden Darstellungen für Nutzungen erforderlich, die in die Baugebiete nach § 1 Abs. 2 Nr. 1 bis 9 BauNVO nicht einzuordnen sind, können Sondergebiete dargestellt werden, die sich von den übrigen Baugebieten allerdings wesentlich unterscheiden müssen.

° Änderung/Ergänzung:

Der Katalog für die Art der baulichen Nutzung wird folgendermaßen neu festgelegt:

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 abs. 1 Nr. 1 BauGB BauNVO, 1. Abschnitt

1.1 Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 8 Abs. 3 Nr. 3 gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z. B.

- Nahrungs- und Genußmittel,
- Drogerien, Parfümerien,
- Textilien,
- Schuhe, Lederwaren,
- Uhren, Schmuck,

- Foto, Optik,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
- Kunstgewerbe,
- HiFi, Elektroartikel,
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,

sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird gesichert, daß die Innenstadtsanierung nicht durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevanten Sortimenten gefährdet wird. Hierzu erfolgt eine ausführliche Abwägung in der Begründung (Punkt 1.6).

° Höhere Verwaltungsbehörde:

Bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes bitte ich, folgende Punkte zu beachten:

1. Die im Text - Teil B - unter Pkt. 1.4 getroffenen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind zu streichen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung (Altern. 1),
- die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinnen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Altern. 2) sowie
- die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Altern. 3).

Die Vorkehrungen nach Altern. 3 müssen "baulicher" oder "technischer" Art sein, d. h. aus Baustoffen oder anderen Materialien bestehen. Sie müssen an einer baulichen oder technischen Anlage angebracht werden können oder in einer besonderen baulichen oder technischen Ausführung der Anlage bestehen.

Vorkehrungen nicht baulicher oder technischer Art können nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Altern. 3 nicht festgesetzt werden. Dies gilt insbesondere für verhaltens- und betriebsbezogene Maßnahmen.

◦ Änderung/Ergänzung:

Der Punkt 1.4 des Textes, jetzt Punkt 1.3 wird durch Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln für Teilbereiche des Gewerbegebietes ersetzt.

Neufassung des Textes:

1.3 In den mit GEe "A" und "B" gekennzeichneten Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nachfolgend aufgeführte flächenbezogene Schalleistungspegel einzuhalten:

GEe "A" Lw" = 60/55 dB (A) pro m² Tag/Nacht

GEe "B" Lw" = 60/50 dB (A) pro m² Tag/Nacht

Hierzu wurde eine Ergänzung des Gutachtens vom 20.06.1995 vom Landeshygieneinstitut in Schwerin eingeholt.

Gewerbliche Einschränkungen durch Geruchsbelästigungen vom westlich angrenzenden Landgut entfallen inzwischen (Gutachten der Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern/Schleswig-Holstein GmbH vom Sept. 1995) und bleiben deswegen im neuen B-Planentwurf unberücksichtigt.

◦ Höhere Verwaltungsbehörde:

2. Die im Text - Teil B - getroffene Festsetzung Nr. 8.1 ist zu streichen, da sie sich auf eine Fläche außerhalb des Geltungsbereiches bezieht.

◦ Änderung/Ergänzung:

Die im Punkt Nr. 8.1 des Textes bezeichnete Fläche ist als Teil II des Geltungsbereiches Bestandteil des Bebauungsplanes. Eine entsprechende Ergänzung wird im Satzungstext vorgenommen.

◦ Höhere Verwaltungsbehörde:

3. Für die im Text - Teil B - getroffenen Festsetzungen Nr. 7.2, 9.1 Satz 2 und 3 sind die Rechtsgrundlagen zu korrigieren.

◦ Änderung/Ergänzung:

Die Festsetzungen in den Punkten Nr. 7.2 und 9.1 Satz 2 und 3 werden im neuen Entwurf den Punkten Nr. 10.2 und 10.3 als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zugeordnet.

◦ Höhere Verwaltungsbehörde:

4. Die im Text - Teil B - getroffenen Festsetzungen Nr. 12.2.3, Nr. 12.4.1, Nr. 14.2.2, Nr. 15.1 und Nr. 15.2 sind mangels Rechtsgrundlage zu streichen.

◦ Änderung/Ergänzung:

Die Festsetzungen in den Punkten Nr. 12.2.3, 12.4.1, 14.2.2, 15.1 und 15.2 werden im neuen Entwurf gestrichen.

Der Punkt 15.2 wird als Hinweis Nr. 5 aufgenommen.

◦ Höhere Verwaltungsbehörde:

5. Für die im Text - Teil B - unter 14.1.2 festgesetzte Fassadenbegrünung ist der Nachweis zu erbringen, daß sich die Stadt Plau am See im Rahmen der Abwägung mit den aus der textlichen Festsetzung resultierenden Vor- und Nachteilen auseinandergesetzt hat.

◦ Änderung/Ergänzung:

Die im Punkt Nr. 14.1.2 des Textes, im neuen Entwurf Punkt Nr. 14.1, festgesetzte Fassadenbegrünung wird im Rahmen der Abwägung folgendermaßen begründet:

Das Gewerbegebiet Nr. 4.1 liegt im nördlichen Eingangsbereich der Stadt Plau am See.

Durch die landesplanerische Zuweisung als Fremdenverkehrsschwerpunktraum muß die Stadt Plau sich in ihrer Stadtgestaltung touristenfreundlich und einladend darstellen. Hierzu wurde eine großzügige Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt.

Großflächige, geschlossene Fassaden wirken landschaftsbildstörend und können bei bestimmten Wetterlagen ein ungünstiges Mikroklima im Bereich dieser Bauanlagen führen.

Die Kosten für eine Fassadenbegrünung betragen ca. 50,00 DM je laufenden Meter.

Die festgesetzte Fassadenbegrünung wird in der Abwägung für geeignet, erforderlich und angemessen gehalten.

◦ Höhere Verwaltungsbehörde:

6. Die Gründe für die Festsetzung von Materialien nach §§ 86 Landesbauordnung (LBauO M-V) sind in eine erneute Abwägung einzustellen.

◦ Änderung/Ergänzung:

Die Festsetzung bestimmter Baumaterialien nach § 86 Landesbauordnung wird aus Kostengründen für die Vorhabenträger gestrichen.

◦ Höhere Verwaltungsbehörde:

7. Die Begründung ist im Punkt 1.3 - Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen - zu korrigieren bzw. zu ergänzen. Der Flächennutzungsplan ist keine Satzung, da er keine unmittelbaren Rechtswirkungen äußert. Desweiteren ist der Hinweis, daß der Bebauungsplan Nr. 4.1 aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plau entwickelt worden ist, aussagelos, da zu den Darstellungen des Flächennutzungsplanes keine Angaben gemacht werden.

◦ Änderung/Ergänzung:

Der Punkt 1.3 der Begründung zum neuen B-Planentwurf erhält folgende Fassung:

- Der Bebauungsplan Nr. 4.1 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plau entwickelt, der für den Planbereich gewerblicher Bauflächen ausweist. Mit der verbindlichen Bauleitplanung für das Plangebiet und das östlich angrenzende Wohngebiet (B-Plan Nr. 4.2.1 - Wohngebiet Quetziner Straße) wurden im Grenzbereich beider Gebiete Flächenverschiebungen vorgenommen. Hierdurch wurde eine bessere Verkehrslärmabschirmung von der Bundesstraße 103 für das Wohngebiet und eine kostengünstigere Erschließung für das Gewerbegebiet erreicht.

Von dieser geringgradigen Abweichung vom Flächennutzungsplan in der verbindlichen Bauleitplanung bleiben die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau wird gegenwärtig überarbeitet.

Die 1. Fortschreibung liegt als Vorentwurf vor. Alle seit 1990 eingetretenen Änderungen und zukünftigen Planungen in der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden berücksichtigt.

- Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4.1 ist Bestandteil des als Satzung förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsgebietes nach § 165 Abs. 6 BauGB vom 10.07.1991, Beschluß-Nr.: 45/91, das von der höheren Verwaltungsbehörde am 09.08.1991 genehmigt wurde.

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1. Planungsanlaß und -absichten

Die Stadt Plau am See verfügt gegenwärtig über keine angemessenen Flächen für Gewerbeansiedlungen. Die vorhandenen Gewerbebetriebe sind auf kleinere Einzelstandorte in den Ortsteilen Appelburg und Klebe, im Stadtrandbereich und in der Innenstadt angesiedelt.

Der Bedarf nach Gewerbeflächen ist mit der eingeleiteten Entwicklung der Stadt zum Tourismus- und Gesundheitszentrum, verbunden mit einem leistungsstarken Dienstleistungsgewerbe gestiegen. Zusätzlich ist die Neuansiedlung von nichtstörenden Produktionsbetrieben vorgesehen.

Das ausgewiesene Gewerbegebiet soll der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben mit der Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze und der Umsiedlung von Betrieben aus der Innenstadt dienen.

Innenstadtbetriebe sollen aus Gründen schädigender Emissionen oder aus Platzgründen die Möglichkeit der Umsiedlung erhalten. Die freigewordenen Flächen sollen zum Teil als Gemeinbedarfsflächen genutzt werden.

Das Gewerbegebiet wird in Abhängigkeit vom Bedarf an Gewerbeflächen in Abschnitten erschlossen und von der B 103 in östlicher Richtung entwickelt. Die Stadt ist Eigentümer des Grund und Bodens.

1.2. Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Schwerin wird in der landesplanerischen Stellungnahme vom 01.12.1992 und 10.04.1996 der B-Plan mit folgenden Maßgaben und Hinweisen befürwortet:

- Die Erschließung ist in Etappen von der Bundesstraße Nr. 103 beginnend, vorzunehmen.
- Die Entwicklung des Gewerbegebietes darf die Funktion der Stadt Plau am See als Zentrum des Fremdenverkehrsschwerpunktraumes nicht behindern.
- Einzelhandelseinrichtungen sind auszuschließen.

Verkaufsstellen von Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben im Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebe sind zulässig.

Unter Berücksichtigung der Maßgaben und Hinweise des Amtes für Raumordnung und Landesplanung werden nur solche Einzel- und Großhandelsbetriebe zugelassen, die die städtebauliche Entwicklung nicht stören und vom Flächenbedarf im Innenstadtbereich nicht unterzubringen sind.

Die maximale Grundstücksgröße sollte 15.000 m² nicht überschreiten.



24. AUG. 2001

Beiratsbeschluss
v. 25.07.01

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und übergeordnete Planungen

- Der Bebauungsplan Nr. 4.1 wurde aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plau entwickelt, der für den Planbereich gewerbliche Bauflächen ausweist. Mit der verbindlichen Bauleitplanung für das Plangebiet und das östlich angrenzende Wohngebiet (B-Plan Nr. 4.2.1 - Wohngebiet Quetziner Straße) wurden im Grenzbereich beider Gebiete Flächenverschiebungen vorgenommen. Hierdurch wurden eine bessere Verkehrslärmabschirmung von der Bundesstraße 103 für das Wohngebiet und eine kostengünstigere Erschließungsmöglichkeit für das Gewerbegebiet erreicht.

Von dieser geringgradigen Abweichung vom Flächennutzungsplan in der verbindlichen Bauleitplanung bleiben die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau wird gegenwärtig überarbeitet.

Die 1. Fortschreibung liegt als Vorentwurf vor. Alle seit 1990 eingetretenen Änderungen und zukünftigen Planungen in der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden berücksichtigt.

- Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 4.1 ist Bestandteil des als Satzung förmlich festgelegten städtebaulichen Entwicklungsgebietes nach § 165 Abs. 6 BauGB vom 10.07.1991, Beschluß-Nr.: 45/91, das von der höheren Verwaltungsbehörde am 09.08.1991 genehmigt wurde.

1.4. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet Teil I wird begrenzt:

Im Norden von einer Linie, die an der Bundesstraße 103 in der Mitte des Flurstückes 63 beginnt, in westlicher Richtung bis zur Mitte des Flurstückes 79 verläuft und dann in südöstlicher Richtung auf die Grenze zwischen den Flurstücken 154 und 155 zuläuft.

Im Westen durch die Bundesstraße 103.

Im Süden und Osten durch das Wohngebiet "Quetziner Straße".

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Fläche außerhalb des Gewerbegebietes (Teil des Flurstückes 386/2, Flur 6 in der Gemarkung Plau) als Teil II Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet Teil II wird begrenzt:

Im Norden und Osten durch das Flurstück 386/2.

Im Westen durch das Flurstück 386/7.

Im Süden durch das Flurstück 394.

Die vor dem Satzungsbeschluß erfolgten Änderungen von Flurstücksnummern und -grenzen wurden in der Planzeichnung zum Satzungsbeschluß auf den aktuellen Stand gebracht.

1.5. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet Teil I liegt nördlich der Stadt Plau am See entlang der Bundesstraße 103 und wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet ist ca. 18,5 ha groß und befindet sich größtenteils in Eigentum der Stadt Plau.

Die noch in Privateigentum befindlichen Grundstücke werden von der Stadt Plau erworben.

Das Gelände weist eine leicht bewegte Topographie auf, die erhalten bleibt und planerisch genutzt werden soll.

In der nordöstlichen Umgebung des Plangebietes schließt sich eine größere landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche an. Im Osten und Süden befindet sich das Wohngebiet "Quetziner Straße", das durch einen 80 - 100 m breiten Grünstreifen mit Baumpflanzung vom zukünftigen Gewerbegebiet getrennt wird.

Im Westen befindet sich die Bundesstraße 103 mit Erschließungsanbindung des Gewerbegebietes.

Das Plangebiet Teil II ist Eigentum der Stadt Plau und liegt unmittelbar angrenzend nördlich des Eldewanderweges von der Stadt zum Kalkofen.

1.6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten, wie z. B.

- Nahrungs- und Genußmittel,
- Drogerien, Parfümerien,
- Textilien,
- Schuhe, Lederwaren,
- Uhren, Schmuck,
- Foto, Optik,
- Spielwaren, Sportartikel,
- Schreibwaren, Bücher, Büroartikel,
- Kunstgewerbe,
- HiFi, Elektroartikel,
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
- Fahrräder

werden aus besonderen städtebaulichen Gründen ausgeschlossen. Zur Sicherung und Fortsetzung der Altstadtanierung - Sanierungsgebiet "Mittelalterlicher Stadtkern" -, Satzungsbeschuß vom 05.10.1994, sollen Betriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Altstadtbereich verbleiben, ausgebaut und z. T. auch neu angesiedelt werden. Hierzu wurde die Infrastruktur (Straßen, Gehwege, Parkplätze und neue Ver- und Entsorgungsleitungen) weitgehend ausgebaut.

Zur gewerblichen und städtebaulichen Entwicklung der Stadt Plau am See unter besonderer Berücksichtigung der Innenstadtentwicklung als Einzelhandelsstandort im Rahmen der Altstadtsanierung wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg - Erfurt - Köln im Mai 1997 ein Fachplan¹ für den Einzelhandel erarbeitet. Hierin wird dringend empfohlen, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit innenstadtrelevantem Sortiment in Außen- und Randlagen der Stadt konsequent auszuschließen.

Nach dem RROP² Westmecklenburg liegt Plau in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Die Sanierung des historischen Stadtkerns ist ein wichtiges Kriterium der Tourismusedwicklung.

Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt und die Traufhöhe mit 8,0 m. Lediglich in der Mitte des Gebietes wird eine Traufhöhe von 10,00 m zugelassen, hier soll eine besondere städtebauliche Gestaltung und Nutzung zusammen mit den beiden Regenrückhaltebecken ermöglicht werden.

Im Bereich der Tankstelle ist nach Auskunft des Straßenbauamtes Schwerin eine Verringerung der anbaufreien Zone von der Straßenkante des ausgebauten Knotenpunktes auf 13 m zulässig. Hieraus ergibt sich der Versatz der Baugrenze an der Grenze der Tankstellenfläche.

2. Auswirkungen der Planung

2.1. Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, die Wirtschaft und den Verkehr

Durch die Umsiedlung von Betrieben mit starken Emissionswirkungen aus dem Innenstadtbereich kann die Wohnqualität verbessert und die Funktion als Tourismuszentrum besser erfüllt werden. Einkaufszentren mit weiträumiger Ausstrahlung und großflächige Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zugelassen werden, um eine vielfältige Einzelhandelsstruktur in der Innenstadt nicht zu zerstören.

Ein vielgestaltiges Geschäftsleben in Verbindung mit der historisch wertvollen vorhandenen und sanierten Gebäudesubstanz, den Straßen, Grünflächen und dem Plauer See sowie der Elde soll den Charakter der Stadt Plau als Tourismus- und Gesundheitszentrum prägen.

Die Möglichkeit der Ansiedlung neuer Betriebe, insbesondere Dienstleistungsbetriebe, Handwerksbetriebe und emissionsarme Gewerbebetriebe werden in Ergänzung zu den schon vorhandenen Kliniken, Beherbergungs- und Versorgungsbetrieben die wirtschaftliche Entwicklung abrunden und die Wirtschaftskraft der Stadt stärken.

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes an die beiden Autobahnen A 24 und A 9 erfolgt über die Stadtumgehungsstraße B 103 und führt zu keinen zusätzlichen Belastungen des innerstädtischen Verkehrs. Die Lage am nördlichen Stadtrand, die Entfernung zum Stadtzentrum und die Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet läßt für einen Teil der hier Tätigen eine fußläufige Erreichbarkeit zu, so daß das PKW-Verkehrsaufkommen gemindert werden kann.

¹ Stadtverwaltung Plau am See

² Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (1996)

Die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet Teil II ergänzen das Entwicklungskonzept der Stadt zu einem Tourismus- und Gesundheitszentrum. Das bezeichnete Grundstück liegt am Eldewanderweg zum Kalkofen und soll als öffentliche Grünfläche den Wanderweg aufwerten.

2.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

2.2.1 Natürlicher Bestand

- Geologie: Das Plangebiet wird von den Hauptendmoränen der Weichseleiszeit geprägt.
Die quartären Ablagerungen weisen eine Mächtigkeit von ca. 70 m auf. Im Norden des Plauer Sees verläuft die Pommersche und im Süden des Sees die Frankfurter Endmoräne. Der Zerfall des Inlandeises der Frankfurter Endmoräne wurde durch mehrere Oszillationen des Eisrandes unterbrochen. Durch eine der Oszillationen entstand die Aufstauchung der Quetziner Randlage, die durch flache bis wellige Ausformungen und Hochflächensande gekennzeichnet ist.
- Boden: Unter einer geringmächtigen Mutterbodenschicht mit Bodenwertzahlen zwischen 10 und 25, vereinzelt auch bis 46, folgen Sande und Schluffe, Geschiebemergel und untergeordnet auch Ton.
Bei den Sanden in den oberen Partien (0,4 - 2,4 m u. Gel.) handelt es sich vorwiegend um Feinsande mit wechselndem Schluffanteil. Mit zunehmender Tiefe überwiegen die Mittel- und Grobsande. In den Sanden eingelagert wird häufig Geschiebemergel mit einer Mächtigkeit von 0,6 - 2,0 m angetroffen. Hinsichtlich des landwirtschaftlichen Ertragspotentials wird der Boden als mittlerer Standort für landwirtschaftliche Produktion bewertet.
Das Plangebiet wird gegenwärtig als Ackerland genutzt.
Aufgrund der freien Lage und der verhältnismäßig geringen Bodenwertzahlen besteht teilweise Gefahr der Winderosion.
- Grundwasser:
Im Planungsgebiet sind 3 Grundwasserleiter mit einer Mächtigkeit von 5 - 50 m vorhanden. Die Flußrichtung des Grundwassers ist auf den Hauptvorfluter Plauer See gerichtet.
Der Flurabstand des Grundwassers beträgt je nach Geländehöhe zwischen 2 und 6 m. Vereinzelt ist mit Schicht- oder Stauwasser zu rechnen.
- Klima: Das Klima in Plau ist dem Schweriner Bezirk des Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklimas zuzuordnen.
Die mittlere Jahresniederschlagsmenge (Zeitraum 1951 - 1980) betrug 586,00 mm und die mittlere Jahreslufttemperatur betrug im gleichen Zeitraum 8,0 °C. Als lokaler Klimatyp herrscht im Planungsgebiet Offenlandklima vor. Hieraus ergibt sich, daß dem Gebiet gewisse Bedeutung für die Lufterneuerung für besiedelte Bereiche zukommt.

Der Plauer See mit seiner großen Wassermenge und Wärmekapazität wirkt zwischen Tag und Nacht und den Jahreszeiten temperaturlausgleichend. Die höhere Luftfeuchtigkeit neigt schneller zu Nebelbildungen.

- Arten- und Biotoppotential:

Im Plangebiet besteht kein Reproduktionsvorkommen bedrohter Tier- und Pflanzenarten (nach den jeweiligen Roten Listen M/V, Umweltministerium 1991, 1992).

Gefährdete Biotope nach der Roten Liste der gefährdeten Biotopen der Bundesrepublik Deutschland (Rieken et al., 1994 und dem EG NatschG M/V (1992) sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Zu verzeichnen ist das Vorkommen von Durchzüglern und Nahrungsgästen (nordische Gänse und Schwäne, Kraniche, heimische Greife, Dohlen und Saatkrähen. Damit wird das Gebiet für die Bewertung des Schutzgutes "Arten und Lebensgemeinschaften" mit der Stufe 2 bewertet.

2.2.2. Eingriffsbewertung

Eingriffsbetroffene Schutzgüter sind der Boden, das Wasser (Oberflächen- und Grundwasser), Arten und Lebensgemeinschaften und die Luft. Die vorgesehene Bebauung und Erschließung der jetzt als Acker genutzten Fläche führt zu einer Abwertung von der Wertstufe 2 zur Wertstufe 3 bei den genannten Schutzgütern und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung. Das Landschaftsbild wird durch die vorgesehene Bebauung beeinträchtigt.

Die versiegelte Fläche durch Gewerbeflächen, Straßen und Wege beträgt ca. 11,7 ha, das entspricht einem Anteil an der Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 63 %.

2.2.3. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Boden: Durch flächensparendes Bauen wird die Bodenversiegelung auf ein Minimum begrenzt. Die Haupteerschließungsstraße A mit einer Ausbaubreite von 12 m und einer Straßenbreite von 6,50 m sichert eine optimale Erschließung aller Grundstücke bei minimalem Flächenverbrauch.

Ein Teil der Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken wird als wasserdurchlässiger Belag ausgeführt.

Für den Ausgleich der Eingriffsfläche von 15,2 ha (einschließlich der noch auszugleichenden Eingriffsfläche aus dem B-Plan Nr. 4.2.1) sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die Entwicklung einer Grünlandbrache mit der Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von ca. 3,4 ha, die Anlegung von Straßenbegleitgrün mit Anpflanzung von 64 Bäumen auf einer Fläche von 0,3 ha und der Entwicklung von Grünland mit der Anpflanzung standortheimischer Laubbäume auf einer Fläche von ca. 2,6 ha.

Mit diesen Maßnahmen kann ein flächenmäßiger Ausgleich erreicht werden. Der funktionelle Ausgleich ist damit noch nicht voll gesichert. Hierfür ist der Abbruch der ehemaligen Gaststätte "Glocke" auf dem Flurstück 386/2, Flur 6 in der Gemarkung Plau vorgesehen. Durch die bereits stark verfallene Baulichkeit ist eine Grundfläche von 100 m² versiegelt. Das Grundstück wird nach der Beräumung als öffentliche Grünanlage angelegt. Die Stadt Plau am See ist Eigentümer des Grundstücks.

- Wasser: Die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen entsprechen denen des Schutzgutes Boden. Als Ausgleichsmaßnahme erfolgt der Bau von 3 Regenrückhaltebecken.
- Luft: Die Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen entsprechen denen des Schutzgutes Boden. Die Traufhöhe wird auf den überwiegenden Teil der Bebauungsfläche auf 8,0 m begrenzt. Als Ausgleichsmaßnahmen werden je 100 m² versiegelter Fläche ein Laubbaum gepflanzt. Alle nicht-versiegelten Flächen sind grün anzulegen.
- Landschaftsbild:
Die Traufhöhe ist überwiegend auf 8,0 m begrenzt, die vorhandene Topographie wird erhalten und die Höhenunterschiede zwischen den Grundstücken werden durch anzulegende Erdwälle ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahme wird das Plangebiet eingegrünt durch Anpflanzung von Laubbäumen und Sträuchern. Große fensterlose Wandflächen von Gebäuden werden mit Hilfe von Kletterpflanzen eingegrünt. Zusätzlich wird die ehemalige Gaststätte "Glocke" auf dem Flurstück 386/2 Flur 6 in der Gemarkung Plau, die landschaftsbildstörend für diesen Bereich wirkt, abgeräumt.
- Arten und Lebensgemeinschaften:
Die flächenmäßige Einschränkung für Nahrungsgäste und Durchzügler kann nicht ausgeglichen werden. Mit der Anlegung eines ca. 3.400 m² großen Regenrückhaltebeckens im Grüngürtel zwischen Wohn- und Gewerbegebiet wird dafür ein Biotop von besonderer Bedeutung für die Ansiedlungsmöglichkeit von Reptilien und Amphibien geschaffen.

2.2.4. Grünordnungsplan (Anlage)

- Karte (Teil 1 und 2)
- Flächenbilanz
- Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Flächenbilanz B-Plan Nr. 4.1

1. Vorhandene Fläche (m²)		185.000,00
davon - Acker		185.000,00
2. Geplante Fläche (m²)		185.000,00
davon - Gewerbefläche	132.400,00	
davon private Grünfläche	26.580,00	
- Verkehrsfläche	13.500,00	
davon Straßenbegleitgrün	2.700,00	
- Flächen für Natur und Landschaft einschließlich Regenrückhaltebecken f 5	37.200,00	
- Regenrückhaltebecken f 3 + f 4	1.900,00	

3. Eingriffsfläche durch Bodenversiegelung

	m²	GRZ	versiegelte Fl. m²
- Gewerbefläche	132.400,00	0,8	105.920,00
- Verkehrsfläche	13.500,00	0,8	10.800,00
- Wohngebiet 4.2.1	35.540,00	(1 : 1)	35.540,00
			152.260,00

4. Ausgleichsfläche für Bodenversiegelung

	m²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche m²
- Flächen für Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	37.200,00	1 : 0,3	124.000,00
- Straßenbegleitgrün § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	2.700,00	1 : 0,6	4.500,00
- Grünfläche (privat) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	26.580,00	1 : 1	26.580,00
- Entsiegelung auf dem Flurstück 386/2 Flur 6, Gem. Plau	100,00	1 : 0,2	500,00
			155.580,00

Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Vorhabensebene und Planung: - Bebauungsplan Nr. 4.1
 - Festsetzung als Gewerbegebiet
 - 185.000 m²

Betroffene Schutzgüter/ Funktionen und Werte		Voraussichtliche Beeinträchtigungen	Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen	Ersatzmaßnahmen
Schutzgut	Ausprägung, Größe und Wert der betroffenen Bereiche				
Arten und Lebensgemein- schaften	185.000 m ² Acker, keine Vorkommen gefährdeter Arten (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation 185.000 m ² Acker - vorher: Wertstufe 2 - nachher: Wertstufe 3 - erhebliche Beeinträchtigung	* Baumbepflanzung zwischen Plangebiet und freiem Gelände unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	* Bau eines Regenrückhaltsbeckens mit einer Fläche von 3.400 m ² und Ausbildung einer ca. 100 m langen Flachwasserzone mit Strauchbepflanzung. Ansiedlungsmöglichkeit für Amphibien und Reptilien. * Schaffung eines offenen Korridors zum Plauer See durch Rückbau auf dem Flur- stück, Flur 2 außerhalb des Plangebietes * keine erhebliche Beeinträchtigung	
Boden	185.000 m ² stark über- prägter Naturboden (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung (Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge) 132.400 m ² stark überprägter Naturboden 35.540 m ² stark überprägter Naturboden im Plangebiet B-Plan Nr. 4.2.1 - vorher: Wertstufe 2 - nachher: Wertstufe 3 - erhebliche Beeinträchtigung	* Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen (z.B. im Straßenbau- Beitrag zur Vermeidung ist bereits in der Dar- stellung der voraussichtlichen Beeinträchti- gungen enthalten); vermeidbare Beeinträch- tigungen werden vermieden (z.B. Verwendung von Rasengittersteinen, Pflaster, Kies, Schotterrasen oder wassergebundene Decke auf Teilen der Verkehrsflächen); unvermeid- bare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich)	* Entwicklung von Grünlandbrache mit An- pflanzung von standortheimischen Bäumen auf 33.800 m ² , der Entwicklung von Grünland mit Anpflanzung von standortheimischen Laubbäumen auf 26.580 m ² und der Anlegung von Straßenbegleitgrün mit Anpflanzung von 64 Bäumen auf 2.700 m ² im Baugebiet als Ausgleich für die Beeinträchtigung durch voll- ständige Bodenversiegelung (ca. 1 : 0,4) * Entsiegelung einer Fläche von 100 m ² außer- halb des Plangebietes (Flur 6, Flurstück 386/2, Gemarkung Plau), Entwicklung zur öffent- lichen Grünfläche * keine erhebliche Beeinträchtigung	

Wasser	185.000 m ² beeinträchtigte Grundwassersituation (Wertstufe 2)	Bodenversiegelung 132.400 m ² beeinträchtigte Grund- und Oberflächenwassersituation - vorher: Wertstufe 2 - nachher: Wertstufe 3 - erhebliche Beeinträchtigung	<ul style="list-style-type: none"> ° Begrenzung der Bodenversiegelung durch flächensparendes Bauen (Beitrag zur Vermeidung ist bereits in der Darstellung der voraussichtlichen Beeinträchtigungen enthalten (siehe Schutzgut Boden) vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden ° unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen bleiben bestehen. (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) 	<ul style="list-style-type: none"> ° Bau von 3 Regenrückhaltebecken mit einer Fläche von 5.300 m². ° weitere Kompensation wird mit Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut "Boden" erreicht. ° keine erhebliche Beeinträchtigung 	
Luft	185.000 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 2)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bodenversiegelung, Bebauung 132.400 m ² wenig beeinträchtigte Bereiche - vorher: Wertstufe 2 - nachher: Wertstufe 3 - erhebliche Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> ° gleiche Vorkehrungen zur Vermeidung wie beim Schutzgut "Wasser" (siehe oben) ° Begrenzung der Traufhöhe auf 8 m auf dem überwiegenden Teil der Bebauungsfläche vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden ° unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) 	<ul style="list-style-type: none"> ° auf 100 m² versiegelter Fläche auf den privaten Grundstücken ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ° weitere Kompensation wird mit der Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut "Boden" erreicht ° keine erhebliche Beeinträchtigung 	
Landschaftsbild	185.000 m ² stark beeinträchtigte Bereiche (Wertstufe 3)	Beseitigung und Umbau von Vegetation, Bebauung 185.000 m ² beeinträchtigte Bereiche - vorher: Wertstufe 3 - nachher: Wertstufe 3 - Beeinträchtigungen	<ul style="list-style-type: none"> ° Begrenzung der Bauhöhe (siehe Schutzgut "Luft") ° die vorhandene Topographie ist zu erhalten, Höhenunterschiede zwischen benachbarten Grundstücken sind durch Anlegen von Erdwällen auszugleichen ° vermeidbare Beeinträchtigungen werden vermieden ° unvermeidbare Beeinträchtigungen bleiben bestehen (Ausgleichsmaßnahmen erforderlich) 	<ul style="list-style-type: none"> ° Eingrünung des Plangebietes entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Begrenzung durch eine Baumreihe (Eichen) und Spierstrauchhecke ° Eingrünung großer fensterloser Wandflächen von Gebäuden ° weitere Kompensation wird mit Ausgleichsmaßnahme für das Schutzgut "Boden" erreicht. ° Flächenhafte Verbesserung auf dem Flurstück 386/2, Flur 6 durch Abriß der baulichen Anlagen auf einer Fläche von ca. 100 m² und Anlegen einer öffentlichen Grünanlage. ° keine erhebliche Beeinträchtigung 	

Hinweis: Die Bewertung der betroffenen Schutzgüter, die zu erwartenden Beeinträchtigungen, die erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und die Berechnung der Flächenbilanz wurden vorgenommen nach:

Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Informationsdienst Naturschutz
Niedersachsen 1/94

Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung, Landesamt für Naturschutz und Landschaftspflege
Schleswig-Holstein 3/92

Hinweise und Anregungen zur Einhaltung und Förderung des Naturschutzes bei Arbeiten in Natur und Landschaft (Teil 1), 1995,
Landkreis Parchim - Amt für Naturschutz und Landschaftspflege

Der Grünordnungsplan wurde unter Mitwirkung von Herrn Udo Steinhäuser erarbeitet.

Plau, den 26.04.1996

Ing.-Büro P. Andrees

3. Erschließung

Fahrverkehr:

Der Fahrverkehr erfolgt ausschließlich über den noch auszubauenden Verkehrsknoten B 103/Gewerbegebiet. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die als Ring angelegte Planstraße A.

Fußgänger und Radfahrer:

Verbindungen zur Stadt und zum angrenzenden Wohngebiet "Quetziner Straße" bestehen über die Wege C und D und die Anliegerstraßen A und B.

Ver- und Entsorgung:

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Verkehrsflächen und auf den privaten Flächen "f1" und "f2", die durch Baulasten zu sichern sind. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Gas, Strom und Telefon erfolgt durch die dafür zuständigen Versorgungsträger. Das Schmutzwasser wird der zentralen Kläranlage zugeführt.

Das anfallende Regenwasser wird, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht. Wenn die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen, erfolgt die Regenwasserableitung über die beiden vorgesehenen Regenrückhaltebecken bzw. direkt über Regenwasserleitungen zur Vorflut im Bereich des Marienwassers.

4. Lärmschutz

- Zwischen dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Wohngebiet "Quetziner Straße" wird eine begrünte, mit Großbäumen und Sträuchern bepflanzte Abstandsfläche von ca. 100 m Breite festgelegt, um die schalltechnischen Orientierungswerte für WA-Gebiete einzuhalten. Zusätzlich erfolgt eine Gewerbe-einschränkung für die an das Wohngebiet Quetziner Straße (B-Plangebiet Nr. 4.2.1) angrenzende Gewerbeflächen durch die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleitungspegeln. Hierdurch wird der notwendige Schutz der Wohngebiete vor Gewerbelärm gesichert.
- Zum Schutz des Wohngebietes vor Verkehrslärm von der Bundesstraße 103 muß die im Wohngebiet (B-Plan 4.2.1) erforderliche Lärmschutzeinrichtung entlang der Bundesstraße auf einer Länge von 100 m nach Norden im Gewerbegebiet fortgesetzt werden. Zum Lärmschutz liegt ein Gutachten des Landeshygieneinstitutes, Bönhövedstr. 78, in Schwerin vor.

- Zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm von der Bundesstraße 103 (Hinweis vom Straßenbauamt Schwerin) werden für die Gebäude in Abhängigkeit von ihrer Lage zur B 103 Luftschalldämmungen für die Außenbauteile gemäß DIN 4109 festgesetzt. Für die Festsetzungen im Plangebiet liegt eine Lärmprognose vom Büro für Umwelttechnik P. Hasse aus Schwerin vor.

5. Gestaltung

Für geschlossene Fassadenflächen, die größer als 40 m² sind, ist eine Begrünung vorgeschrieben. Diese Festsetzung wird folgendermaßen begründet:

Plau am See liegt nach den RROP Westmecklenburg (1996) in einem Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Daraus ergibt sich u. a. die Aufgabe, die Stadt mit städtebaulichen Mitteln besucherfreundlich zu gestalten, das trifft auch für den nördlichen Stadteingang zu. Große, geschlossene Fassadenflächen wirken landschaftsbildstörend. Durch eine Fassadenbegrünung kann der Eingriff in das Landschaftsbild z. T. ausgeglichen werden. Die Kosten für einen laufenden Meter Fassadenbegrünung betragen ca. 50,00 DM. Mit dieser Maßnahme wird gleichzeitig eine Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Bereich der baulichen Anlagen erreicht. Die vorgeschriebene Fassadenbegrünung ist damit geeignet, erforderlich und angemessen.

6. Kosten der Erschließung

Die Kosten der Erschließung betragen laut Kostenschätzung 4.939.000,00 DM (brutto). Hierin enthalten sind alle Erschließungsanlagen gemäß § 127 Abs. 2 BauGB, die Regen- und Schmutzwasserkanalisation und alle Ausgleichsmaßnahmen gemäß Punkte 8, 9, 10 und 12.1 des B-Planes.

Die hier aufgeführten Kosten sind im Grundstückspreis verrechnet. Hierin enthalten sind auch alle Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Eingriffsgrundstücke.



24 AUG. 2001

Datum



24 AUG. 2001

Bürgermeister