



Satzungsexemplar

vom 26.02.2014

Rm

Plau am See, 27.02.2014



BEGRÜNDUNG
JANUAR 2014

INHALT:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	5
5. INHALT DER ÄNDERUNG	6
Städtebauliches Konzept	6
Maß der baulichen Nutzung	7
Örtliche Bauvorschriften	7
Verkehr	7
6. AUSWIRKUNGEN	8

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der Bereich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Teilflächen des wirksamen Bebauungsplanes mit den als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Baugebieten nordöstlich der Quetziner Straße auf einer Fläche von ca. 9,7 ha.

Planungsziel ist die Optimierung der Festsetzungen zum Allgemeinen Wohnbaugebiete durch neue Strukturierung der Baugebiete sowie der dazugehörigen Verkehrsflächen. Die bauordnungsrechtlichen Spannungen bei Vorhabenzulassung machen diese Neuordnung erforderlich.

Für die Änderung des Bebauungsplanes kann das Vereinfachte Verfahren (gemäß § 13 BauGB) angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Die Grundzüge des Allgemeinen Wohngebietes bleiben erhalten.

Das sonstige Sondergebiet – Verbraucher- und Getränkemarkt - bleibt von der 2. Änderung vollständig unberührt.

Im Gegensatz zum Aufstellungsverfahren gemäß § 10 BauGB wird bei diesem Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB findet gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht statt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete, durch die beabsichtigten Änderungen ist nicht zu befürchten.

Dennoch sind alle für die Planung relevanten Umweltbelange in die Abwägung einzustellen.

Des Weiteren kann von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch geändert durch Art. 2 Abs. 24 G v. 6.6.2013 I 1482 (BGBl. I S. 1482)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung** der Stadt Plau am See in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Auszug aus dem Katasterwerk des Amtes Plau am See, Stand Oktober 2012
- Bebauungsplan Nr. 4.2.1 der Stadt Plau am See
 - Wohngebiet Quetziner Straße – 1. Änderung

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan im Maßstab 1 : 500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 9,7 ha. Er erstreckt sich auf Teilgebiete des wirksamen Bebauungsplanes in der Flur 6, Gemarkung Plau am See.

Das Sondergebiet bleibt von der 2. Änderung vollständig unberührt und gehört somit nicht zum Geltungsbereich der Änderung. Es wurde nachrichtlich und zu Übersichtszwecken in die Darstellungen des vorliegenden Planentwurfs übernommen.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Innenbereich angrenzend an bestehende Wohnnutzungen der Ortslage Plau am See. Teilbereiche des Plangebietes sind bereits bebaut.

Das Plangebiet wird durch Verkehrsflächen eingefasst. Im Süden und Südosten begrenzt die Quetziner Straße und im Norden und Nordosten die Straße „Am Köpken“ den Geltungsbereich. Im Westlichen Plangebiet ist das Wohngebiet durch einen Lärmschutzwall / Lärmschutzwand von der Bundesstraße 103 abgegrenzt. Die im Norden des Plangebietes festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten.

5. Inhalt der Änderung

Städtebauliches Konzept

Für die im Änderungsbereich gelegenen Baufelder strebt die Stadt in Anlehnung an die vorhandene Art der Nutzung weiterhin die allgemeine Wohnnutzung an. Die Anpassung der bestehenden Festsetzungen entspringt einem insoweit generell geänderten Planungswillen der Stadt Plau am See und soll zudem auch der Entscheidungssicherheit der Zulassungsbehörden dienen

Die Neustrukturierung und Parzellierung der Bauflächen wurde für den Bereich „Am Köpken“ – „Rosenplan“, „Rosenplan“ – „Am Köpken“ – „St. Jürgen Weg“ sowie im Bereich „Schäfergarten“ erforderlich, da die bestehende Struktur der Baufelder die tatsächliche Nutzbarkeit der Baugrundstücke erheblich einschränkten. Die Abstände der Baufelder zu den Verkehrsflächen waren unverhältnismäßig groß und beschränkten erheblich die tatsächliche Nutzung der Grundstücke. Die neue Parzellierung der Grundstücke wurde für Grundstücke mit einem Maß von 600 – 800 m² Grundstücksflächen vorgenommen. Diesbezüglich wurde auch eine Konkretisierung des Baufeldes entlang der Straße „Rosenplan“ erforderlich.

Alle baulichen Anlagen sollen so errichtet werden, dass sich die Baukörper ins Landschaftsbild einfügen und darüber hinaus keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugen.

Mit der geplanten Änderung werden die Grundzüge der Planung gewahrt, denn weder der planerische Grundgedanke bzw. das Leitbild des Bauleitplans noch die städtebauliche Ordnung werden in beachtlicher Weise tangiert. Eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Das im wirksamen Bebauungsplan bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung behält im Wesentlichen seine Gültigkeit.

Die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung orientiert sich am baulichen Bestand der Nachbargrundstücke.

Möglich ist also die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise (Einzel- oder Doppelhäuser).

Hierfür war eine entsprechende Anpassung des Quartiers „Frohnerweg“ – „Mühlenweg“ für die Geschossigkeit und Bauweise erforderlich. Nur für die bereits bebauten Grundstücke ist geschlossene Bauweise (Reihenhäuser) zulässig. Weitere Reihenhausbauweise wird ausgeschlossen.

Die Anpassung der Baugrenzen ist überwiegend in den westlichen und südlichen Quartieren erforderlich gewesen.

Örtliche Bauvorschriften

Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird die Beschränkung der Dachfarbe zurückgenommen. Diese erhebliche Einschränkung für die Nutzer der Grundstücke ist unverhältnismäßig im Sinne der städtebaulichen Einordnung. Die weiteren Festsetzungen bleiben bestehen.

Verkehr

Für eine optimierte Erschließung der westlichen und südlichen Quartiere ist die Anpassung der öffentlichen Verkehrsfläche und des ruhenden Verkehrs für die Straßen „Rosenplan“, „Schäfergarten“ und „St. Jürgen Weg“ erforderlich. Die Anzahl der Stellplätze bleibt unverändert.

6. Auswirkungen

Der wirksame Bebauungsplan definiert die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Gemeinde hinreichend berücksichtigt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete, durch die beabsichtigen Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die eigentliche Planungskonzeption als solche unangetastet bleibt. Diese Grundkonzeption, die Ermöglichung von Wohnungsneubauten im städtischen Siedlungsbereich sowie die Vermeidung städtebaulicher Spannungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten bleiben unangetastet. Der Baugebietscharakter bleibt erhalten.

Redaktionell wurde der Planungsstand an das aktuelle Kataster angepasst. Dies verursacht für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes keine planungsrelevanten Änderungen.

Die geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer negativen Veränderung der städtebaulichen Situation der angrenzenden Gebiete bzw. der zu erwartenden Immissionswirkungen.

Änderungen gegenüber dem Planstand Oktober 2012:

- Begradigung der Baugrenzen am Frohner Weg (Flurstück 162/48)
- Zusammenfassung der Baugrenzen am Mühlenberg (Flurstück 177/12) sowie am Köpken (Flurstück 111/13); hier wurde ebenfalls eine Grenze unterschiedlicher Nutzungen eingefügt.
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften zu Dachneigungen (10.3) wurden zugunsten einer Regelung in den jeweiligen Nutzungsschablonen entfernt
- Bauordnungsrechtliche Vorschriften zu den Einfriedungen (10.5) wurden ersatzlos gestrichen

