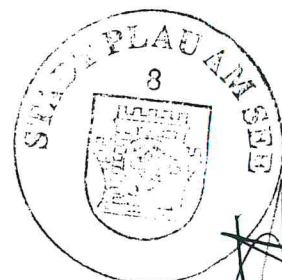


BEGRÜNDUNG

für die Aussenbereichssatzung „Altdorf-Quetzin“

INHALT

1. Ziel und Zweck der Aussenbereichssatzung
- 1.1. Planungsabsichten
- 1.2. Territoriale Einordnung
- 1.3. Bestand / Angaben zum Ortsteil Altdorf-Quetzin
- 1.4. Geltungsbedarf / Zulässigkeiten
- 1.5. Gründordnerische Bewertung des Bestandes und des Eingriffes
- 1.6. Erschliessung



10.12.01

1. Ziel und Zweck der Aussenbereichssatzung

1.1. Planungsabsichten

Die Stadt Plau hat das Ziel, eine Aussenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Ortsteil „Altdorf-Quetzin“ zu erstellen.

Altdorf-Quetzin stellt bauplanungsrechtlich eine Siedlung im Aussenbereich dar.

1.2. Territoriale Einordnung

Das Aussenbereichssatzungsgebiet liegt unmittelbar im Ortsteil „Altdorf-Quetzin“ Gemarkung Plau am See.

Das angrenzende Gebiet wird als Weideland und Waldfläche deklariert. Die westliche Plauer Seeuferlinie liegt von der äusseren Bebauung, bezogen auf den Mittelwasserstand der Oberseen, über 100 m entfernt.

Die Stadt Plau ist über eine neu geplante Gemeindestraße zu erreichen (ca. 4 km).

Parallel zum Ortsteil Altdorf-Quetzin verläuft in ca. 3 km Entfernung die Bundesstraße B 103.

1.3. Bestand / Angaben zum Ortsteil Altdorf-Quetzin

Das Gebiet befindet sich in einen Fremdenverkehrsschwerpunktraum.

Der vorhandene Gebäudebestand ist geprägt von ehemaligen Büdnerhäusern und Bauerngehöften, die der Wohnnutzung und der Untervermietung von Feriengästen dienen.

Neu entstanden ist ein Sondergebiet zur Beherbergung mit Gastronomie. Der bauliche Gebäudezustand ist eingeschossig. Die Fassaden sind gemischt (Putz-, Klinker- und Fachwerkbauten). Die Dachform ist durchweg ein Satteldach.

Die Topografie des Geländes ist leicht bewegt.

1.4. Geltungsbereich / Zulässigkeiten

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten - durch Weideland und den Plauer See,
- im Süden - durch Weideland in Richtung Plau,
- im Westen - durch das Sondergebiet Gastronomie + Beherbergung und
- im Norden - durch Weideland in Richtung Dorf Quetzin.

Folgende Flurstücke befinden sich im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Plau, Ortsteil Altdorf-Quetzin, Flur 4: Flur-Stücke 11/1, 11/2 (anteilig), 17/8 (anteilig), 17/9 (anteilig), 17/10, 17/11 (anteilig), 18/1, 18/2 (anteilig), 19/1 (anteilig), 19/2, 20/1, 20/2 (anteilig), 21 (anteilig).

Im Geltungsbereich der Satzung sind nur Wohngebäude als Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss zulässig.

Die Errichtung von Carports und Garagen sind zulässig.

Flächenbilanz

Das Plangebiet der Satzung hat eine Fläche von ca. $8.200 \text{ m}^2 = 0,82 \text{ ha}$, davon

Baulücke = 750 m^2 , davon Wege + Straßen = 1.160 m^2 .

1.5. Grünordnerische Bewertung des Bestandes und des Eingriffes

Im Geltungsbereich der Aussenbereichssatzung Altdorf-Quetzin werden im bestehenden Grünbereich keine Eingriffe vorgenommen.

Im Ortsteil sind Obstbäume und freistehende Laubbäume vorhanden, die lt. planerischem Konzept erhalten bleiben.

Eine Ausgleichsplanung ist für den Geltungsbereich nicht erforderlich.

1.6. Erschliessung

Das Gebiet der Aussenbereichssatzung „Altdorf-Quetzin“ ist voll erschlossen.

- Abwasser

In der August-Bebel-Straße befindet sich eine durchgehende Druckrohrleitung, die zur vollbiologischen Abwasseranlage der Stadt Plau führt. Hier sind alle Wohnhäuser und Gebäude mit Aufenthaltsräumen, Toiletten und Feuerstätten im Geltungsbereich angeschlossen.

- Regenwasser

Das Regenwasser wird direkt auf eigene Grundstücke versickert bzw. zum Eigenbedarf genutzt.

- Wasser, Elektro, Gas

Alle Gebäude und Baulücken sind im Geltungsbereich über das gut ausgebaute Versorgungsnetz erschlossen.

- Immissionsschutz

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen entspr. DIN 18005 im Gebiet der Aussenbereichssatzung und der angrenzenden Gebiete gem. BauNVO einzuhalten.

Geräusch- bzw. geruchsbelästigende Betriebsstätten sind im Ortsteil nicht bekannt.

- Verkehrerschliessung

Durch die Ortslage „Altdorf-Quetzin“ führt eine neu erstellte zweispurige Bitumenstraße mit straßenbegleitendem Rad- und Gehweg (ebenfalls aus Bitumen).

Diese Straße sichert auch die direkte Verbindung nach Plau (ca. 4 km) und zum Ortsteil Quetzin (ca. 1,0 km).