

Stadt Plau
Landkreis Parchim
Mecklenburg-Vorpommern

VORHABEN -
UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 2

(Nach § 7 BauGB-Maßnahmen G)

Umbau "Altes Wasserwerk"
zum
Büro- und Wohngebäude

Satzungsexemplar
Plau a. See, 11.07.95

Plau, Januar 1995



i. V. Plau

Inhaltsverzeichnis

- I. Planzeichnung (Teil A)
- II. Text (Teil B)
- III. Begründung (Teil C)

Begründung

- 1. Planerfordernis, Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 2. Gebietsabgrenzung
- 3. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes
- 4. Übergeordnete Planungen
- 5. Art der baulichen Nutzung
- 6. Maß der baulichen Nutzung
- 7. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt
 - 7.1. Eingriffsbewertung
 - 7.2. Vermeidungs- und Kompensationsplanung
- 8. Erschließung

Begründung der Satzung

1. Planerfordernis, Ziel und Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Im Plangebiet wurde 1926 das Wasserwerk der Stadt Plau gebaut. Mit der Errichtung eines neuen Wasserwerkes 1963 südlich der Seestraße wurde das alte Gebäude zu einem Ferienhaus um- und ausgebaut.

Das "Alte Wasserwerk" liegt im Außenbereich und soll nun zu einem Wohngebäude mit Büroräumen ausgebaut und umgenutzt werden.

Mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan soll die rechtlich verbindliche Zulässigkeit des Vorhabens und der Erschließung erreicht werden.

Mit dem Umbau des Gebäudes werden dringend benötigte Wohnungen und Büroräume geschaffen. Durch die Gestaltung des Gebäudes (Fassade und Dach) wird den Zielen der städtebaulichen Entwicklung entsprochen.

2. Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird von dem Flurstück 57/3, Flur 15 der Gemarkung Plau gebildet und ist ca. 2.040 m² groß.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden von dem Flurstück 57/4.
- Im Osten von dem Flurstück 58/3.
- Im Süden von dem Flurstück 59/5.
- Im Westen von dem Flurstück 57/4.

3. Lage, Zustand und Umgebung des Gebietes

Das Plangebiet liegt südlich der Stadt Plau an der Seestraße. Es wurde 1963 mit dem Um- und Ausbau zum Ferienhaus nach Norden und Westen hin mit Füllboden aufgefüllt, so daß die angrenzenden Wiesen etwa 2 m tiefer liegen. Im Osten wird das Grundstück vom Weg zur Segelschule begrenzt, die anschließenden Flächen sind Ackerland.

Außer Ferienhaus und Stellplätzen aus Rasengittersteinen ist das Grundstück grün angelegt mit Rasenflächen, Hecken und zahlreichen Bäumen.
Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet.

4. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau ist das Plangebiet als Grünland ausgewiesen. Das Gebäude "Altes Wasserwerk" ist als Bestand ausgewiesen.

Durch die Stadtvertretung der Stadt Plau wurde am 30.11.1994 ein Beschluß zur Einleitung eines Satzungsverfahrens (Beschluß-Nr.: S 14-09/94 Nr. 2) für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gefaßt. Der Beschluß sieht die Nutzung des Grundstücks als Wohngebäude mit Büroräumen vor.

5. Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück wurde bis Oktober 1994 gewerblich als Ferienhaus genutzt. Mit dem Verkauf des Grundstückes "Altes Wasserwerk" durch die Stadt und dem Beschluß zur Einleitung eines Satzungsverfahrens wurde eine Nutzung als Wohngebäude mit Büroräumen vorgeschrieben.

6. Maß der baulichen Nutzung

Das Gebäude soll im Bestand genutzt werden. Eine Erhöhung der GRZ und der GFZ ist nicht vorgesehen.

Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen baulichen Anlagen werden die im § 17 Absatz 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen eingehalten bzw. unterschritten.

In Angleichung an die umgebende Landschaft und die vorhandenen Bebauungen ("Neues Wasserwerk") sollen die vorhandenen Flachdächer durch ein Steildach von 40 ° bis 55° DNG ersetzt werden. Die entstehenden Dachgeschosse sollen ausgebaut werden. Mit der besonderen Gestaltung des Daches (Reeteindeckung) und der Fassade (Putz + Farb-anstrich) soll dem Charakter des Landschaftsschutzgebietes und der Stadt als Ferien- und Erholungsort Rechnung getragen werden.

7. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

7.1. Eingriffsbewertung

Als Bestand sind folgende Eingriffe in Natur und Landschaft vorhanden:

- Ferienhaus mit einer Grundfläche von 300,17 m²
- Gehwege mit einer Fläche von 93,72 m²
- Stellplätze aus Rasengittersteinen mit einer Fläche von 164,5 m².

Im Plangebiet ist zusätzlich zum Bestand vorgesehen:

- Erweiterung der Stellplätze mit Rasengittersteinen um 108 m²
- Ersatz der Flachdächer durch ein Steildach, mit Ausbau des Dachgeschosses.

Der vorgesehene zusätzliche Eingriff in Natur und Landschaft wird als gering bewertet, da es zu keiner zusätzlichen Versiegelung von Flächen führt.

7.2. Vermeidungs- und Kompensationsplanung

Die Verwendung von Rasengittersteinen entspricht weitgehend dem Vermeidungsgebot der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Als Ausgleich für die neue Dachgestaltung mit Ausbau und die Erweiterung der Stellplätze wird entlang der westlichen Grenze des Grundstückes eine neue Hecke gepflanzt bzw. die vorhandene ergänzt. In der Nordwestecke des Grundstückes wird ein Großbaum gepflanzt, um Vögeln im angrenzenden Wiesengelände Brut- bzw. Aufenthaltsplätze zu bieten.

Die Neuanpflanzung des Baumes wird in mittlerer Baumschulqualität vorgenommen. Die Heckenpflanzung wird in einer Pflanzdichte von 4 Pflanzen je Meter vorgenommen, insgesamt 60 laufende Meter.

Die Pflanzung und Entwicklungspflege wird auf Dauer garantiert. Die Pflanzung wird entsprechend der gültigen DIN-Norm 18915 und 18916 ausgeführt.

Eine Fällung der vorhandenen Bäume wird nicht vorgenommen.

Die Gehölzarten für die Neuanpflanzung werden im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

8. Erschließung (siehe Erschließungsplan)

Die Erschließung des Standortes ist bereits weitgehend vorhanden.

Wasserversorgung:

Anschluß an das zentrale Wassernetz der Stadt ist vorhanden.

Wärmeversorgung:

Beheizung erfolgt über eine zentrale Gasheizung. Die Gasleitung liegt in der Seestraße. Ein Hausanschluß ist herzustellen.

Energieversorgung:

Stromanschluß inclusive Hausanschluß sind in ausreichendem Maß vorhanden.

Entwässerung:

Das Gebäude wird im Trennsystem entsorgt.

Die Schmutzabwässer sind am zentralen Sietnetz der Stadt und somit an der Kläranlage angeschlossen.

Das Regenwasser der Dachflächen wird in den vorhandenen Vorfluter (Graben) eingeleitet.

Alle Leitungen sind bereits vorhanden.

Straßenbau:

Der Anschluß des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz ist vorhanden.

Die erforderlichen Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Die Befestigung besteht aus Rasengittersteinen.

Femmeldeversorgung:

Ein Femmeldeanschluß des Plangebietes ist vorhanden.

Abfallbeseitigung:

Die Beseitigung des anfallenden Mülls wird durch die im Territorium vorhandenen Betriebe abgesichert.