

SATZUNG DER STADT PLAU AM SEE
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 25.2

FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET MITTELALTERLICHER STADTKERN
(Steinstraße, Markt, Eldenstraße, Strandstraße, Marktstraße, 1.- 4. Wasserstraße, Am
Eichberg, Auf dem Eichberg, Scharrenstraße, Kirchstraße, Kirchplatz, Mühlenstraße)

BEGRÜNDUNG

02/2006



RW
20. 06. 2006

Inhalt

1. **Rechtsgrundlagen**
Planungsstand
Anlass der 1. Änderung
2. **Lage im Raum / Strukturdaten**
3. **Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See**
4. **Begleitende Fachplanungen und Gutachten**
5. **Angaben zum Bestand**
Lage des Plangebietes
Bestand innerhalb des Plangebietes
6. **Städtebauliches Konzept**
7. **Planinhalt**
Zusammenfassung der 1. Änderung
Art der baulichen Nutzung
Maß der baulichen Nutzung
Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche
8. **Verkehrliche Erschließung des Plangebietes / ruhender Verkehr**
9. **Ver- und Entsorgung des Gebietes**
Wasserversorgung
Löschwasserversorgung
Abwasserentsorgung und Regenentwässerung
Elektroenergieversorgung
Gasversorgung
Abfallentsorgung
10. *Grünflächen im Plangebiet / Grünordnerische Maßnahmen*
11. **Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**

Die kursiv geschriebenen Abschnitte und die durchgestrichenen Textpassagen kennzeichnen die Änderungen in der Begründung.

1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 28. Dezember 1990 (BGBl. I S. 5 f.).
- Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVOBl. M-V, S. 468, 612).

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat am 06.02.1997 den Aufstellungsbeschluss für die Bebauungspläne Nr. 25.1 bis 25.4 der Stadt Plau am See - die im wesentlichen das Sanierungsgebiet abdecken - gefasst.

Als Planunterlage dient die digitalisierte Flurkarte im Maßstab 1: 500. Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die vorhandenen städtebaulich bedeutsamen Anlagen, Straßen und Wege sowie den Gebäudebestand nach. Sie lässt in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichenden Grad erkennen.

Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 25.2 für das „Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern“ wurde mit Schreiben des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V vom 09.08. 2002 mit Maßgaben, Auflagen und Hinweisen genehmigt. Die Maßgaben und Auflagen wurden erfüllt. Der Beitrittsbeschluss wurde auf der Stadtvertreterversammlung vom 21.05.2003 gefasst. Der Bebauungsplan ist seit dem 07.04.2004 rechtskräftig.

Dieser Bebauungsplan soll nunmehr geändert werden. Der Beschluss der Stadt Plau am See zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 einschließlich der Begründung wurde am 05.03.2003 gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entspricht weiterhin den Aussagen des seit dem 11.09.2002 wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Plau am See.

Anlass der 1. Änderung

■ *Seit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr.25.2 der Stadt Plau am See haben sich die Rahmenbedingungen der wirtschaftlichen und städtebaulichen Entwicklung stark verändert. Um die Bausubstanz im Altstadtbereich zu erhalten und vor drohendem Leerstand zu schützen, soll im Bestand eine Umnutzung oder Wiedernutzung ermöglicht bzw. erleichtert werden. Die Wiederbelebung des mittelalterlichen Stadtkerns entspricht den durch die Stadtvertretung beschlossenen Sanierungszielen.*

■ *Zur Konsolidierung des Altbaubestandes ist die Stadt bestrebt, die dazu notwendige wohnverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Bei einzelnen Bauanträgen stellte sich heraus, dass einige*

bisherige Festsetzungen dem entgegenstehen und für potentielle Bauherren eine nicht beabsichtigte Härte darstellen.

2. Lage im Raum / Strukturdaten

Die Stadt Plau liegt im Landkreis Parchim am Westufer des Plauer Sees.

An die Stadt Plau am See grenzen im Norden die Gemeinden Karow und Plauerhagen, im Westen die Gemeinden Barkow und Kritzow, im Süden die Gemeinden Gnevsdorf und Ganzlin sowie die Gemeinden Malchow, Alt Schwerin, Adamshoffnung, Suckow und Bad Stuer im Osten.

Die Stadt Plau am See hat ca. 6.030 EW (Stand: 30. 06 .1997). Zum Stadtgebiet mit ca. 7.750 ha gehören die Ortsteile Plötzenhöhe / See, Quetzin, Klebe, Lalchow, Garz und Repentin.

Die Anbindung der Stadt Plau am See an das überregionale Straßennetz erfolgt über die Bundesstraße B 191 Parchim - Waren in Ost-West-Richtung und durch die Bundesstraße B 103 von Pritzwalk nach Güstrow in Nord-Süd-Richtung.

Eine Anbindung an die Autobahn A 19 Berlin - Rostock ist in einer maximalen Entfernung von 20 km über die Bundesstraße B 192 nach Norden oder die Bundesstraße B 198 in Richtung Süden möglich.

Die Stadt Plau am See verfügt über einen Bahnhof an der Strecke Pritzwalk - Güstrow, eine Anbindung an das Fernverkehrsnetz besteht über Güstrow oder Wittenberge.

Die Stadt Plau am See liegt an der Mündung des Plauer Sees in die Elde, an der Müritz-Elde-Wasserstraße, die besonders für den Sportbootverkehr von Bedeutung ist.

3. Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. ~~Da sich der Flächennutzungsplan Plau noch in der Aufstellung befindet, wird der Bebauungsplan entsprechend § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren erstellt.~~

Es ist nach dem ~~bisherigen Stand des~~ Flächennutzungsplanes zu erwarten, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegenstehen wird.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Plau zum Wohnen im Altstadtbereich:

„In der Altstadt ist eine historisch gewachsene Mischung von Gewerbe und Wohnen vorhanden. Das betrifft insbesondere Straßen in „guter Geschäftslage“, wie z.B. die Steinstraße, Markt und Marktstraße, den Burgplatz, die Große Burgstraße, die Strandstraße, die Töpferstraße, die Lange Straße, die Kleine Burgstraße, den Ziegenmarkt und die nördliche Seite der Eldenstraße als rückwärtige Ergänzung des Marktes.

Die hier vorhandenen Wohnnutzungen sollen erhalten bleiben und fortentwickelt werden. ~~Im Städtebaulichen Rahmenplan wird empfohlen, diese Bereiche in zu bearbeitenden Bebauungsplänen als Besondere Wohngebiete auszuweisen und gemäß § 4 a Abs. 4 BauNVO in den Obergeschossen nur Wohnen zuzulassen.~~

~~Hierdurch soll eine 'Entleerung' der Altstadt nach Geschäftsschluss vermieden werden und die historische Altstadt als lebendes Gebilde erhalten bleiben.~~

Im Flächennutzungsplan wurde der Altstadtbereich als „Wohnbaufläche“ dargestellt, da die Maßstäblichkeit eine straßenweise Zuordnung zu Besonderen und Allgemeinen Wohngebieten nicht eindeutig zulässt. Diese Zuordnung soll auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.“ *)

4. Begleitende Fachplanungen und Gutachten

Die Stadt Plau am See verfügt über einen Rahmenplan für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Altstadtbereiches. Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb dieses Rahmenplangebietes. Der **Städtebauliche Rahmenplan** wurde von der Stadtvertretung am 23.07.1992 beschlossen und bildet somit die städtebaulich gestalterische Grundkonzeption für den gesamten Altstadtbereich und das Gebiet „Altstadtkern Plau“.

Im Rahmenplan (Nutzungskonzept) sind die Quartiere zwischen der Steinstraße und dem Markt als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4 a BauNVO ausgewiesen, der übrige Bereich innerhalb der Bebauungsplangrenze als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

Das gesamte Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der **Erhaltungssatzung** der Stadt Plau am See.

Die Erhaltungssatzung hat das Ziel, die städtebauliche Struktur zu erhalten und weiterzuentwickeln und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu sichern.

Darüber hinaus befindet sich das gesamte Bebauungsplangebiet im förmlich festgesetzten **Sanierungsgebiet** 'Mittelalterlicher Stadtkern'. Diese Satzung ist seit dem 28.08.1995 rechtskräftig und hat zum Ziel, die vorliegenden städtebaulichen Missstände durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich zu verbessern.

Für die Quartiere zwischen Steinstraße und Markt sowie Kirchstraße und Marktstraße wurden zur Präzisierung des Rahmenplanes **Blockkonzepte** erarbeitet, die durch die Stadtvertretung am 13.10.1993 beschlossen wurden.

Im **Verkehrsentwicklungsplan** der Stadt Plau am See wurden auf der Grundlage der Erhebungen vor Ort in einem Mängelkataster bestehende Defizite, Probleme und Konflikte dargestellt und daraus Planungsempfehlungen und Maßnahmen für verschiedene Szenarien abgeleitet. Diese sind innerhalb der Bauleitplanung kritisch hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit zu prüfen. Für den Bebauungsplan Nr. 25.2 sind Zwischenlösungen auf dem Weg zur Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplanes unumgänglich.

Im Zuge einer **naturschutzfachlichen Untersuchung** für den gesamten Altstadtbereich (Sanierungsgebiet) der Stadt Plau (Stand 1993) wurden auf der Grundlage einer Bestandserhebung Planungshinweise für die zukünftige Entwicklung der Grünflächen innerhalb des Altstadtbereiches getroffen. Diese Untersuchung liegt im Bauamt der Stadt Plau am See vor.

Die Stadt Plau verfügt über eine historische Struktur im Altstadtbereich, die sich durch bedeutsame Einzelbauten und Gebäudeensemble, von denen eine Vielzahl unter Denkmalschutz stehen, auszeichnet. Für den Altstadtbereich liegt eine **Denkmalpflegerische Zielplanung** als informelles Planungsinstrument vor, in der als generelle Ziele der Erhalt der Denkmale in ihrem historischen Kontext sowie der Erhalt des Stadtgrundrisses einschließlich der Parzellenstruktur formuliert werden.

„Die vorliegende denkmalpflegerische Zielstellung wurde von der Stadt Plau am See in Auftrag gegeben, um für die zukünftigen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt Aussagen über den stadthistorischen und denkmalpflegerischen Wert sowie ortstypische Besonderheiten

*) Quelle: Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See

der vorhandenen Bau- und Siedlungsstrukturen zu erhalten. Weiterhin sollen Hinweise und Empfehlungen zum Umgang mit der historischen Bausubstanz der Altstadt gegeben werden.

Die Untersuchung beschäftigt sich nicht nur mit der vorhandenen Bausubstanz, sondern bezieht die Freiflächen (Straßen, Wege, Plätze, Gewässer) ebenso in die Bewertung ein, wie die vorhandenen Parzellenstruktur, da das geschlossene Erscheinungsbild des Stadtkerns und sein siedlungsgeschichtlicher Wert im Zusammenwirken all dieser Elemente begründet sind.

Mit der vorliegenden Zielstellung soll der Plauer Stadtverwaltung, dem Landesamt für Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Parchim und den in Plau tätigen Planern ein Vorschlag an die Hand gegeben werden, wie die vorhandenen Strukturen aus denkmalpflegerischer Sicht zu bewerten sind und worauf bei der Erhaltung und Pflege schützenswerter Strukturen in der Zukunft besonders geachtet werden sollte. Die vorliegende denkmalpflegerische Ziel-Stellung ist somit als fachgutachterliche Ergänzung zum Rahmenplan der Stadt Plau einzustufen.“ *)

Folgende Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind im Rahmen der Neuinventarisierung in die Liste der Denkmale des Landkreises Parchim aufgenommen worden:

1454	Plau	Am Eichberg 4	Wohnhaus
1455	Plau	Am Eichberg 5	Wohnhaus
1456	Plau	Am Eichberg 7	Wohnhaus
1457	Plau	Am Eichberg 10	Wohnhaus
1458	Plau	Am Eichberg 12	Wohnhaus
1459	Plau	Am Eichberg 13	Wohnhaus
1460	Plau	Auf dem Eichberg 1	Wohnhaus und Speicher
1461	Plau	Auf dem Eichberg 7	Wohnhaus
1462	Plau	Auf dem Eichberg 8	Wohnhaus
1463	Plau	Auf dem Eichberg 9	Wohnhaus
1465	Plau	Auf dem Eichberg 13	Wohnhaus
1482	Plau	Eldenstraße	Speicher
1483	Plau	Eldenstraße 1	Wohnhaus
1484	Plau	Eldenstraße 4	Wohnhaus
1485	Plau	Eldenstraße 8	Wohnhaus
1486	Plau	Eldenstraße 15	Wohnhaus
1487	Plau	Eldenstraße 17	Wohn- und Geschäftshaus
1490	Plau	Eldenstraße 47	Wohnhaus
1496	Plau	Große Burgstraße 5	Wohnhaus
1498	Plau	Große Burgstraße 7	Wohnhaus und Färbergang
1518	Plau	Kirchplatz 1	Wohnhaus
1519	Plau	Kirchplatz 3	Wohnhaus
1520	Plau	Kirchplatz 5	Pfarrhaus
1521	Plau	Kirchplatz 7	Pfarrhaus
1522	Plau	Kirchplatz 9	Wohnhaus
1547	Plau	Markt 1	Wohnhaus und Speicher
1548	Plau	Markt 2	Rathaus
1549	Plau	Markt 3	Wohnhaus
1550	Plau	Markt 5	Wohnhaus
1551	Plau	Markt 6	Wohnhaus
1552	Plau	Markt 7	Wohnhaus

*) Quelle: Denkmalpflegerische Zielstellung Plau am See (Stadtkern)

1553	Plau	Markt 8	Wohnhaus und Werkstattgebäude
1554	Plau	Markt 9	Wohnhaus
1555	Plau	Markt 10	Wohn- und Geschäftshaus
1556	Plau	Markt 11	Wohnhaus
1557	Plau	Markt 12	Wohn- und Geschäftshaus
1558	Plau	Markt 13	Wohn- und Geschäftshaus
1559	Plau	Markt 15	Wohnhaus
1560	Plau	Markt 17	Wohn- und Geschäftshaus
1561	Plau	Markt 18	Wohnhaus
1562	Plau	Markt 19	Wohnhaus
1563	Plau	Markt 20	Wohnhaus
1564	Plau	Markt 21	Wohn- und Geschäftshaus
1565	Plau	Markt 23	Wohnhaus
1566	Plau	Markt 25	Wohnhaus und Scheune
1567	Plau	Markt 27	Wohnhaus
1568	Plau	Markt 29	Wohnhaus
1569	Plau	Marktplatz	Kirche
1571	Plau	Marktstraße 5	Wohnhaus
1573	Plau	Marktstraße 7	Wohnhaus mit Hofportal und Speicher
1575	Plau	Marktstraße 11	Wohnhaus und Hofbebauung
1576	Plau	Marktstraße 13	Wohnhaus
1578	Plau	Marktstraße 15	Wohn- und Geschäftshaus
1579	Plau	Marktstraße 17	Wohn- und Geschäftshaus
1593	Plau	Mühlenstraße 14	Wohnhaus
1611	Plau	Steinstraße 1	Wohn- und Geschäftshaus
1613	Plau	Steinstraße 3	Wohn- und Geschäftshaus
1614	Plau	Steinstraße 5	Wohn- und Geschäftshaus
1616	Plau	Steinstraße 11	Wohn- und Geschäftshaus
1620	Plau	Steinstraße 19	Wohn- und Geschäftshaus
1622	Plau	Steinstraße 21	Wohn- und Geschäftshaus
1624	Plau	Steinstraße 23	Wohn- und Geschäftshaus
1625	Plau	Steinstraße 25	Wohnhaus
1651	Plau	Strandstraße 4	Speicher
1653	Plau	Strandstraße 10	Katholische Kirche (ehem. Synagoge)
1654	Plau	Strandstraße 16	Wohnhaus

Um den Belangen von Denkmalschutz und Denkmalpflege gerecht zu werden, wurden die Denkmale nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Für diese Gebäude gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) insbesondere hinsichtlich der Erhaltungspflicht durch Eigentümer, Besitzer und Unterhaltungspflichtige von Denkmalen (§ 6 DSchG M-V) sowie hinsichtlich des Genehmigungs-Vorbehaltens bei der Beseitigung, Veränderung bzw. Nutzungsänderung von Denkmalen.

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Plau am See“.

„Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern [GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14. 01. 1998, S. 12 ff. (DSchG M-V)] Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).¹⁾

¹⁾ Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege vom 29.11.1999

5. Angaben zum Bestand

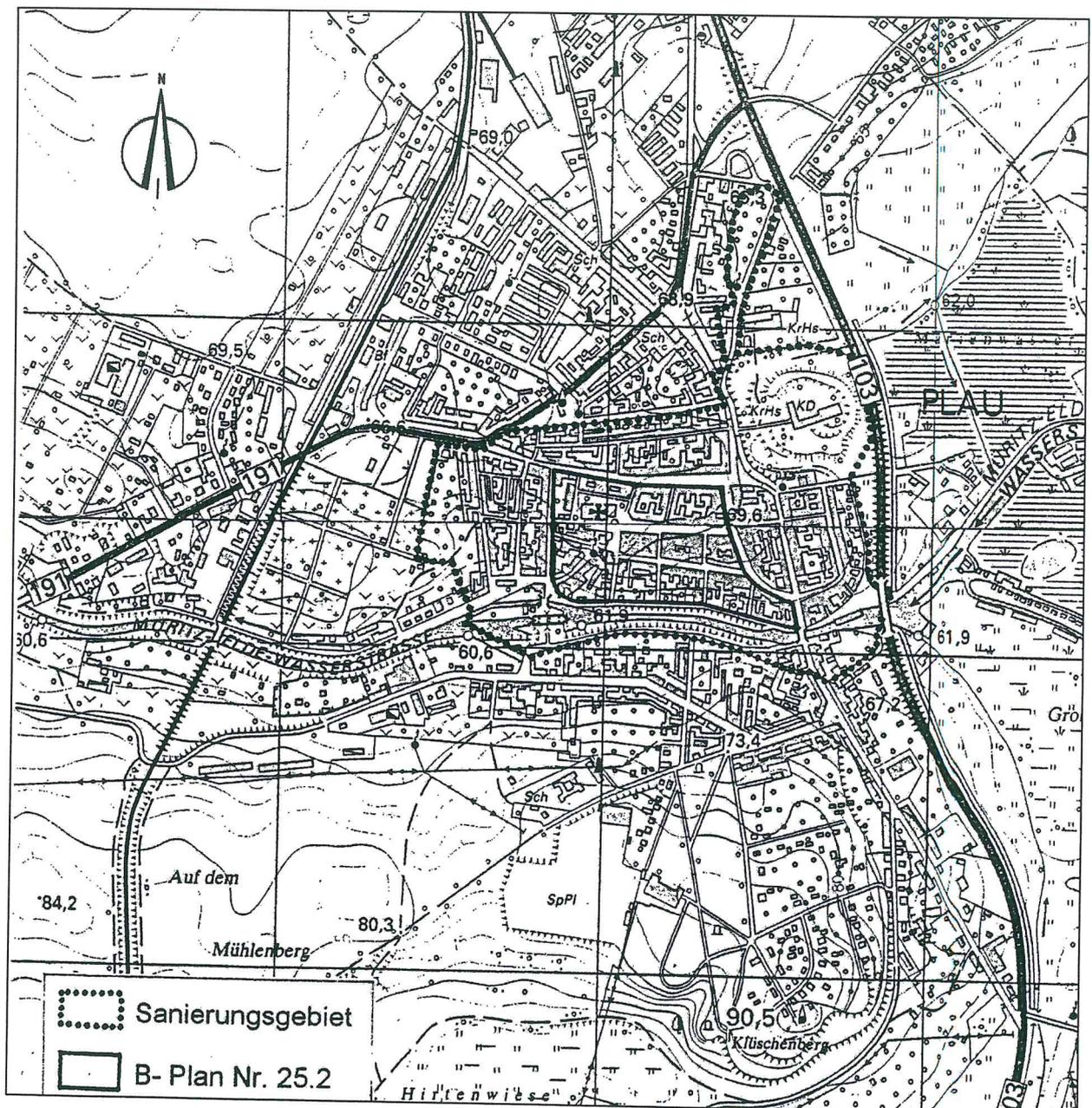
Lage des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet ist eine Teilfläche innerhalb des Sanierungsgebietes Altstadt und umfasst den Bereich, der durch die Steinstraße, die Markt- und die Große Burgstraße, die Strandstraße sowie die Mühlenstraße eingegrenzt wird.

Im Süden grenzt das Plangebiet an die Elde, die im Norden sowie im Osten und Westen angrenzenden Gebiete sind weiter durch Quartierbebauung geprägte Altstadtbereiche innerhalb des Sanierungsgebietes.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25.2 umfasst eine Fläche von ca. 5,4 ha, der räumliche Geltungsbereich ist entsprechend dem BauGB und der PlanzVO 90 in der Planzeichnung (Teil A) zeichnerisch dargestellt.

Die Karte verdeutlicht die Lage des Plangebietes innerhalb des Altstadtbereiches.



Bestand innerhalb des Plangebietes

Bebauungsstruktur

Das heutige Plau zeigt in seinem Stadtkern noch eindeutig den Charakter einer planmäßig angelegten Handwerker- und Ackerbürgersiedlung.

Der historische Innenstadtbereich, von dem der Planbereich einen wesentlichen Bestandteil ausmacht, ist ein städtebauliches Ensemble von besonderer Bedeutung. Auf einem Hügel inmitten sumpfigen Geländes angelegt, bildet das Massiv der Stadtkirche den absoluten Höhepunkt in der sonst überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung in dem zum Eldeufer abfallenden Gelände.

Die Bebauung im Zentrum ist charakterisiert durch geschlossene Quartierbebauungen innerhalb eines relativ regelmäßigen Straßengitternetzes mit teilweisen Aufweitungen. Die meist traufständigen Gebäude entlang der Erschließungsstraßen (Steinstraße, Eldenstraße, Marktstraße, Mühlenstraße) werden ergänzt durch markante Giebelhäuser oder Zwerchgiebel (Markt).

Die Quartiersstruktur und die Stellung der Gebäude innerhalb der Quartiere bestimmen die Bebauungsstruktur und die Dachlandschaft dieses Altstadtbereiches.

Die städtebauliche und architektonische Bedeutung des über 770jährigen Altstadtbereiches wird auch dokumentiert durch bedeutsame Gebäude und Ensemble, die unter Denkmalschutz stehen.

Topographie ²⁾

Die Geomorphologie ist in diesem Raum fast ausschließlich Ergebnis der Entwicklung im Eiszeitalter.

Die Stadt Plau liegt auf einer kuppigen Hochfläche der zum Teil mit Sand bedeckten Grundmoränenlandschaft, welche durch moorige und anmoorige Niederungen in Hochlagen bzw. Kuppen sowie in Rinnen bzw. Becken gegliedert wird.

Unmittelbar durch das Stadtgebiet erstreckt sich die Rinne der Elde - heute als Kanal ausgebaut -, die sich im Osten der Stadt zu einer großflächigen Niederung bis zum Plauer See ausweitet.

Das Relief bewegt sich in diesem Untersuchungsgebiet von 61,9 m über NN in der Niederung und am Ufer des Plauer Sees bis zu über 75 m über NN auf den Grundmoränenkuppen und spiegelt heute noch die natürliche Geomorphologie wider. So erkennt man deutlich die Kuppe, auf der sich die Kernstadt von Plau im 13. Jahrhundert entwickelt hat, sowie die relativ steilen Hänge zur Rinne der Elde hinunter.

²⁾ Quelle: Plau am See - Grünordnungsplan, 1993

Baugrund ³⁾

Im Untersuchungsraum setzt sich der oberflächennahe Untergrund aus Geschiebemergel des Frankfurter Stadiums der Weichselkaltzeit und aus Hochflächensand, der als Decke über dem Geschiebe-Mergel lagert, zusammen.

Nach den geologischen Archivunterlagen ist der Sand fein- bis mittelkörnig, z. T. schluffig ausgebildet und grobsandig bis kiesig untermischt. Er ist in Hangenden locker, vorwiegend jedoch mitteldicht, z. T. auch dicht gelagert. Die Mächtigkeit beträgt 2 bis 5 m, der Geschiebemergel weist vorwiegend eine steife Konsistenz auf, ist teilweise aber auch weich bis halbfest. Er ist frostveränderlich, stellenweise sicker- und stauwasserführend.

Das Stadtgebiet von Plau wurde bis zu einer Darstellungsteufe von 5 m ingenieurgeologisch kartiert. Die Arbeit ist als Gutachten (PIESCH, 1979) im Archiv des Geologischen Landesamtes abgelegt und kann dort eingesehen werden.

Hydrogeologische Bedingungen

Die hydrologischen Verhältnisse im Stadtgebiet von Plau werden durch reichliches Grundwasservorkommen und durch großflächige Oberflächengewässer (Elde, Plauer See) bestimmt.

Der Stand des Grundwassers steht auf der Mecklenburger Seenplatte oft sehr ungleich hoch, da hier die Bodenart stark wechselt. So sind in den Sandgebieten und Rinnen Grundwassertiefen von weit unter 10 m die Regel (im Bereich der Eldeniederung 2 - 5 m unter Geländeoberkante), während das Grundwasser der leichtwelligen Grundmoränenlandschaft in 10 - 20 m Tiefe, dort wo die Grundmoräne kuppiger wird, in weit über 20 m Tiefe steht (HURTIG, 1957, Hydrologische Grundkarte M 1 : 50.000). ⁴⁾

Die hydrogeologische Karte weist im Geltungsgebiet die Verbreitung des lokalen Grundwasserleiters 1 aus. Er ist ungedeckt und mit dem tiefer gelegenen Grundwasserleiter 2 hydraulisch verbunden. Das ungespannte Grundwasser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Ruhewasserspiegel wird im südlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes bereits bei < 5 m unter Flur angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Müritz- Elde- Wasserstraße. ⁵⁾

6. Städtebauliches Konzept

Abgeleitet aus der Bestandsanalyse und der städtebaulichen Rahmenplanung - einschließlich der denkmalpflegerischen Zielplanung - sowie Grünordnungsplanung und aus dem Verkehrsentwicklungsplan ergeben sich für das Bebauungsplangebiet folgende Planungsziele:

Sicherung der historischen Stadtstruktur

Die Raumkanten der Quartierbebauung sollen erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Für die z. Zt. lückenhaften Quartierländer, insbesondere im Bereich Mühlenstraße, Auf dem Eichberge, sind Festsetzungen für eine ergänzende Bebauung zu treffen. Damit sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden und Möglichkeiten für neue, den heutigen stadtplanerischen und stadtgestalterischen Ansprüchen gerecht werdende Bebauung geschaffen werden.

³⁾ Quelle: Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Mittelalterlicher Stadtkern Plau“, 1994

⁴⁾ Quelle: Plau am See - Grünordnungsplan, 1993

⁵⁾ Quelle: Stellungnahme des Geologischen Landesamtes zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Mittelalterlicher Stadtkern Plau“, 1994

Schaffung von zusätzlichen innerstädtischen Bauflächen

Durch eine Ergänzung der Bebauung im Bereich der Strandstraße wird eine Mobilisierung von attraktiven innerstädtischen Bauflächen angestrebt, die eine konsequente Quartierstruktur auch in den Bereichen nördlich der Elde ermöglicht. Flächenreserven dafür sind vorhanden aufgrund der früheren Randlage (rückwärtige Grundstücksflächen).

Umgestaltung der Quartierinnenbereiche

Für alle innerstädtischen Bereiche und hier insbesondere für die durch einen hohen Grad an Überbauung gekennzeichneten Quartierinnenbereiche sollen gesunde Wohn- und Lebensbedingungen geschaffen werden. Die Notwendigkeit hierzu wird anschaulich in der Fotodokumentation, die im Rahmen der Bestandserfassung und Analyse zu diesem Bebauungsplan erstellt wurde.

Erhaltung und Entwicklung der Funktionsvielfalt

Aufgrund der Funktion des Plangebietes als Zentrum innerhalb des gesamten Stadtgebietes sind auch künftig Möglichkeiten einer allseitigen funktionellen und gestalterischen Ausformung und Weiterentwicklung dieses Bereiches zu schaffen. Mischungen unterschiedlicher verträglicher Nutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Freizeitgestaltung sind zu ermöglichen. Alle innenstadtrelevanten Nutzungen sollen bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort gewährleistet sein.

Schaffung eines funktionellen Verkehrserschließungssystems

In Anlehnung an den Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Plau ist ein sinnvolles, an die Nutzerbedürfnisse angepasstes Verkehrserschließungssystem für den Planbereich zu entwickeln. Das heißt, vor dem Hintergrund einer angestrebten weitestgehenden Verkehrsberuhigung ist eine Abstufung und Kategorisierung der Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Anliegerstraßen, verkehrsberuhigte Bereiche) innerhalb des Plangebietes erforderlich. Park- und Stellplatzflächen sind funktionell und bedarfsgerecht bereitzustellen.

Einbindung des Plangebietes in die Grünstruktur der Stadt

Entsprechend dem Grünordnungsplan der Stadt Plau ist es erforderlich, die vorhandenen Freiflächen (Straßen, Plätze, Wege, Grünflächen) erholungsbestimmt mit den hochwertigen, die Stadt umgebenden Landschaftsräumen zu verbinden, d. h. örtliche Grünverbindungen zu entwickeln. Darüber hinaus ist der Erhalt und die Entwicklung eines vielfältigen stadttypischen Arten- und Biotoppotentials zu sichern.

7. Planinhalt

Zusammenfassung der 1. Änderung

Durch die 1. Änderung wird die städtebauliche Gesamtlösung nicht wesentlich geändert.

Die Änderungen sind im Einzelnen nachfolgend aufgeführt:

- *Die Festsetzung Nr.1.3 entfällt. Die bisherige Festsetzung Nr.1.4 ändert sich zu Nr.1.3.*
- *In den Blöcken 5, 11, 13/1 wurden die Baugrenzen geändert.*
- *Im Block 9 ist ein als Abriss gekennzeichnetes Nebengebäude als zum Erhalt geändert worden.*
- *Das bisher als öffentliche Verwaltung festgesetzte Rathaus (Baublock 5) wurde in die Baufelder und somit in das WB integriert.*
- *Die grünordnerischen Festsetzungen zur Bepflanzung des Marktplatzes (Planzeichnung: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; textliche Festsetzungen Nr. 5) entfallen.*

Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Mittelalterlichen Stadtkern.

Die Festsetzung von WB- Gebieten nach § 4 a BauNVO ergibt sich aus der Ermittlung von Art und Maß der baulichen Nutzung im Rahmen der Bestandserfassung für das Plangebiet. Die als WB festgesetzten Gebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass sie zwar überwiegend durch Wohnnutzung geprägt sind, sie aber zugleich aufgrund ihrer Lage und Funktion innerhalb der Gesamtstadt vielfältige, mit einer Wohnnutzung noch verträgliche gewerbliche Nutzungen aufweisen.

Mit der Festsetzung als WB- Gebiet soll auch künftig in den Bereichen Steinstraße, Am Markt, Marktstraße und Große Burgstraße eine funktionelle Durchmischung die Urbanität der Innenstadt sichern.

In diesen Bereichen stehen insbesondere die Erdgeschossbereiche der Hauptgebäude einer vielfältigen Nutzung für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleistungsbetriebe, Büro- und Geschäftsnutzungen zur Verfügung. ~~Durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung nach § 4 a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO kann eine Sicherung und Fortbildung der Wohnnutzung erreicht werden, die auch durch die Erhaltungssatzung angestrebt wird.~~

Aufgrund der derzeitigen allgemein entspannten Wohnungsmarktsituation ist es zur Erhaltung der Sanierungsziele in der Altstadt (Vermeidung der „Entleerung“) erforderlich, wohnverträgliche Nutzungen (Umnutzungen und Wiedernutzung der Bausubstanz) im Rahmen eines WB- Gebietes allgemein, d.h. ohne Einschränkungen hinsichtlich einer geschossweisen Nutzungstrennung zuzulassen.

Das Hauptanliegen für die WB- Gebiete - und damit befindet sich der Bebauungsplan in Übereinstimmung mit dem Städtebaulichen Rahmenplan und dem Sanierungsziel - ist die Erhaltung und Fortentwicklung der Wohnnutzung. Dem stünde eine Ausweisung von Vergnügungsstätten entgegen. Konflikte sind nicht auszuschließen, da eine Abgrenzung der kerngebietstypischen und nicht kerngebietstypischen Vergnügungsstätten nicht eindeutig festzumachen ist. Die nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurden deshalb gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Alle übrigen Baublöcke sind durch eine überwiegende Wohnnutzung charakterisiert und deshalb als WA-Gebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Hier besteht neben dem Wohnen die Möglichkeit der Ansiedlung von dem Gebiet dienenden Dienstleistungseinrichtungen, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetrieben sowie Handwerksbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass urbane Wohnquartiere, die vielfältige Funktionen vereinen, in diesem innerstädtischen Gebiet entstehen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sind im Plangeltungsbereich nicht erwünscht, da sie sehr flächenintensiv sind und ein hohes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden.

Darüber hinaus wurden sowohl für WA- als auch für WB- Gebiete Tankstellen ausgeschlossen, da es sich um überwiegend bereits bebaute geschlossene Baublöcke handelt, in denen der Platzbedarf für Tankstellen nicht mehr gegeben ist. Andererseits ist die unmittelbare Nachbarschaft von Tankstelle und dem überwiegenden Wohnen innerhalb des Geltungsbe-

reiches aus immissionsrechtlicher Sicht (Emissionen durch Benzindämpfe, Autoabgase und Verkehrslärm) nicht erwünscht. Das Verkehrskonzept sieht zudem eine Verkehrsberuhigung für weite Teile des Plangebietes vor, was eine Errichtung von Tankstellen grundsätzlich ausschließt.

Die Errichtung von Stellplätzen gemäß § 12 sowie von Nebenanlagen gemäß § 14 ist nur auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um zu gewährleisten, dass vorhandene Baulücken im Sinne der Erhaltung und Wiederherstellung der Stadt- oder Quartierstruktur vorrangig mit Wohngebäuden geschlossen werden.

Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltungen sollen nicht zugelassen werden, um die von ihnen zu erwartenden Störungen oder Belästigungen innerhalb der Baugebiete auszuschließen.

Die Festsetzung der Fläche des Flurstücks 503, Am Markt 2 als „Einrichtungen und Anlagen der öffentlichen Verwaltung“ wird aufgehoben; damit ist eine mögliche künftige Umnutzung der Gebäudesubstanz leichter realisierbar. Eine Einschränkung für die jetzige Nutzung ist nicht zu befürchten, da eine Nutzung als „öffentliche Verwaltung“ grundsätzlich auch im WB- Gebiet zulässig ist.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein die städtebauliche Planung prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeiten und Grenzen, ein bestimmtes Investitionsvorhaben im Plangebiet zu realisieren.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt und kann über folgende Maßbestimmungsfaktoren definiert werden:

- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Baumassenzahl (BMZ)
- Zahl der Vollgeschosse (Z)
- Höhe der baulichen Anlagen (H)

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation und Berücksichtigung der in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Belange, insbesondere der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Stadtbereiche, der Gestaltung des Stadtbildes, der Berücksichtigung der erhaltenswerten Straßen und Plätze von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung ist im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgelegt worden.

Es werden die Grundflächenzahl und die Geschossigkeit festgesetzt, die sich überwiegend aus dem Bestand herleiten.

Danach kann die im § 17 Abs. 1 BauNVO für Besondere Wohngebiete festgesetzte Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,6 aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht in jedem Fall eingehalten werden, so dass § 17 Abs. 3 BauNVO zur Anwendung kommt. Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung der Obergrenze sind aus der Sanierungssatzung herzu-leiten, wonach die Altstadt von Plau in ihrer Bebauungsstruktur und ihrer städtischen Eigenart erhalten werden soll. Gleichzeitig sollen jedoch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert und gesichert werden. Die Belichtung und Belüftung der Wohnquartiere soll durch den Abbruch der Nebengebäude in den Quartierenbereichen, die im Rahmen der Analyse (und in der Fotokartei dokumentiert) als städtebaulicher Missstand herausgearbeitet wurden und in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, hergestellt werden.

Die dennoch nachweislich vorhandenen nachteiligen Auswirkungen als Folge der Überschreitung der Obergrenzen wie z. B.:

- mangelnde Belüftung des Bodens durch Versiegelung,
- Beeinträchtigung der Bodenfauna und -flora,
- fehlende Versickerung des Oberflächenwassers,
- zusätzliche oberflächige Ableitung des Niederschlagswassers in die Kanalisation

können nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die natur-schutzfachliche Untersuchung für das Gebiet der Altstadt bietet jedoch gesamtstädtisch Lösungsmöglichkeiten an.

Die Grundflächenzahl für die Allgemeinen Wohngebiete wird mit 0,4 festgesetzt. Hier ist aufgrund der Größe der Quartiere und der lockeren vorhandenen Bebauung die Einhaltung der GRZ bei effektiver baulicher Nutzung der verfügbaren Flächen möglich und gleichzeitig eine gute Durchlüftung und Belichtung der Blockbereiche gewährleistet.

Als weiterer Maßbestimmungsfaktor ist im Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend dem Bestand differenziert festgesetzt worden. In den Besonderen Wohngebieten im Bereich Steinstraße, Am Markt und Marktstraße ist eine zwingende Zweigeschossigkeit, für alle übrigen Bereiche überwiegend Ein- bis Zweigeschossigkeit festgesetzt.

Es ist nicht das Ziel der Stadt Plau am See, die vorhandene Geschossigkeit zu überschreiten. Durch die textliche Festsetzung wurde eine Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse beim Ausbau des Dachgeschosses um höchstens ein Vollgeschoss zulässig. Mit der Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe soll die Homogenität der Quartiersstruktur gesichert und erhalten bleiben.

Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der Bauweise wird die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen, geregelt. Sie ist ein wesentliches Element des Städtebaus. Die Festsetzung einer bestimmten Bauweise kann unterschiedlichen Zwecken dienen, z.B. der Gestaltung des Orts- und Straßenbildes, den Wohnbedürfnissen, einer beabsichtigten Verdichtung oder Auflockerung der Bebauung,

Mit der Festsetzung „geschlossene Bauweise“ im westlichen Bereich der Steinstraße und in den Baublöcken zwischen Markt und Eldenstraße soll die geschlossene Randbebauung in ihrem Bestand fortgeschrieben und bei neu zu bebauenden Grundstücken festgeschrieben werden.

Darüber hinaus wird für die vorhandene Bebauung zwischen dem östlichen Teil der Steinstraße und Am Markt sowie für die Bereiche südlich der Eldenstraße und Am Eichberge / Auf dem Eichberge eine „abweichende Bebauung“ festgesetzt. Typisch für die abweichende Bauweise ist in all diesen Bereichen eine geschlossene Straßenrandbebauung (Hauptgebäude), die Anbauten in den Hofbereichen (die die gleiche Geschossigkeit aufweisen und die funktionell den Hauptgebäuden zugeordnet sind) sind in der Regel mit einer Seite an die Grenze gebaut worden, so dass sich eine winkelförmige Bebauung ergibt. Durch diese Bauweise wurde eine gewisse Abschirmung zu Nachbargebäuden erreicht, die es erlaubt, einen zumindest teilweise getrennten Hofbereich zu schaffen. Für neu zu bebauende Grundstücke soll diese Möglichkeit des Anbauens mit einseitigem Grenzabstand zur seitlichen Grundstücksgrenze ermöglicht werden.

Alle Bauvorhaben, insbesondere Um-, Erweiterungs- und Neubauten sind hinsichtlich

- der Bauweise
- der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
- der Erhaltung der vorhandenen Parzellenstruktur und
- der Gebäudegrößen, -höhen und -proportionen

so auszuführen, dass die städtebauliche, stadthistorische und baugestalterische Eigenart der historischen, mittelalterlichen Altstadt von Plau am See erhalten, gesichert und gefördert wird. Aus diesem Grund werden im gesamten Plangebiet durch die Festsetzung von Baulinien sowohl einzelne Tüschchen als auch die historische Blockrandbebauung gesichert. Darüber hinaus wird die Unterschreitung der seitlichen Abstandsflächen entsprechend § 6 Abs. 14 LBauO M-V ermöglicht. Diese Festsetzungen dienen ebenfalls dem Erhalt der vorhandenen Baustruktur.

Die möglichen Gebäudetiefen, die durch die Baugrenzen gefasst sind, orientieren sich *überwiegend* an den vorhandenen Gebäudetiefen. Mit der rückwärtigen Baugrenze ist die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine sehr differenzierte Festsetzung ist.

In den Baublöcken 5, 11, und 13/1, die sich z.T. durch sehr große Baumassen auszeichnen, wurden die Baugrenzen geändert.

Im Baublock 5 macht sich durch den Wegfall der Nutzungsfestsetzung „Gemeinbedarf“ die Einbeziehung dieses Grundstücks in die festgesetzte Blockrandbebauung erforderlich. Die vordere Baulinie und hintere Baugrenze orientiert sich dabei am Bestand.

Im Baublock 9 ist der Erhalt eines Baudenkmals i.V.m. dem historischen Nebengebäude, das als Backstube genutzt wurde, nur möglich, wenn das Nebengebäude als Bestand gekennzeichnet wird. Das zum Abriss gekennzeichnete Haus wird entsprechend geändert.

Im Baublock 11 ist der Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz (Nebengebäude) nur möglich, wenn diese wieder einer Nutzung zugeführt wird. Der Erhalt des Denkmals ist ausdrücklich von öffentlichem Interesse. Da ein Umnutzungsantrag in einem Bebauungsplangebiet an die grundsätzliche Bebaubarkeit der Fläche gebunden ist, wird die Baugrenze in diesem Bereich geändert.

Im Baublock 13/1 ist der denkmalgeschützte Speicher stark sanierungsbedürftig und im Bestand gefährdet. Sollte es nicht gelingen die Substanz denkmalgerecht zu sanieren und zu erhalten, ist es nicht das Planungsziel der Stadt diese Baumasse hier zu verfestigen, da sie dem Einfügungsgebot zuwiderlaufen würde und mit dem Ziel der Schaffung von gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen nicht vereinbar wäre.

Durch textliche Festsetzung wurde ein Abweichen von der Baulinie zugelassen. Der Überschreitung der Baulinie für Hauseingangstreppe um bis zu 1,20 m kann zugestimmt werden. Außerdem wird eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Erker-, Treppenhausvorbauten, Balkone und Loggien um bis zu 1,50 m auf einer Gesamtlänge bis zu 5,00 m zugelassen.

8. Verkehrliche Erschließung des Plangebietes / Ruhender Verkehr

Durch ein relativ regelmäßiges Gitterstraßennetz mit teilweisen Aufweitungen (Markt), welches sehr einprägsam die Stadtstruktur innerhalb des Plangeltungsbereiches charakterisiert, ist die innere Erschließung des Plangebietes gesichert.

Die Steinstraße fungiert als Hauptverkehrsstraße im Einrichtungsverkehr und mündet an der nordwestlichen Grenze des Sanierungsgebietes auf die B 191 auf. Kirche, Markt und Marktstraße haben die Funktion einer Stadtstraße (Sammeler- und Verteilerstraße). Sie führen die Verkehre aus dem Plangebiet an die Ortsdurchfahrtsstraßen (Steinstraße, Große Burgstraße), von wo aus der Verkehr in nördlicher bzw. südlicher oder westlicher Richtung abfließen kann.

Alle übrigen Straßen im Plangebiet haben nachrangige verkehrliche Funktionen und dienen hauptsächlich als Wohn- und Anliegerstraßen.

Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Plau sieht eine Neustrukturierung des innerstädtischen Straßennetzes vor mit dem Ziel, den innerörtlichen Kfz-Verkehr auf das notwendige Maß zu reduzieren. Damit sollen sowohl die unverträglichen Belastungen für Anwohner und Besucher als auch die Gefährdung der historisch wertvollen Bausubstanz minimiert werden.

Das Zielkonzept gibt Planungsempfehlungen für die Straßen innerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die Be- und Durchfahrbarkeit der Straßen des Innenstadtbereiches für den motorisierten Individualverkehr soll weitgehend unterbunden werden. Für die Bereiche Markt, Marktstraße, Steinstraße und Kirchstraße bestehen künftig eingeschränkte Fahrtrechte; Eldenstraße, Am Eichberge, Steinstraße, Große Burgstraße und Mühlenstraße sollen als verkehrsberuhigte Bereiche dienen. Separat geführte Fuß- und Radwege sind in der Scharrenstraße sowie in der 1. bis 4. Wasserstraße geplant.

Der Zeitpunkt der vollständigen Realisierung dieses Konzeptes wird nach Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes erst jenseits der Jahrtausendwende möglich sein, da die durch das Innenstadtgebiet verlaufende B 191 erst nach Fertigstellung einer Umgehungsstraße zurückgestuft werden kann. Bis dahin werden die im B-Plan getroffenen Festsetzungen, insbesondere zur Festlegung der verkehrsberuhigten Bereiche, Gültigkeit haben. Für fast alle Straßenräume wurden im Rahmen der Stadtsanierung Gestaltungspläne erarbeitet und überwiegend auch realisiert. Entsprechend dieser Neugestaltungen wurden die Straßenquerschnitte auf der Planzeichnung dargestellt.

Parkmöglichkeiten bestehen im Ortskern von Plau hauptsächlich im Straßenraum entlang der Steinstraße, der Marktstraße sowie in der Großen Burgstraße. Wenngleich diese Straßen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, bedienen sie dennoch das Plangebiet mit. Öffentliche Parkplätze befinden sich in begrenztem Umfang auf dem Markt, überwiegend wird das Parken aber durch die Parkplätze An der Metow und nördlich der Burg als Hauptparkplätze für Besucher und Gäste der Stadt in günstiger fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum abgedeckt.

In den Baublöcken im B-Plan-Gebiet ist aufgrund der meist geringen Grundstücksgrößen bzw. fehlender Zufahrtsmöglichkeiten das Stellplatzangebot stark eingeschränkt. Eine Mitnutzung der öffentlichen Straßenräume für das Abstellen privater PKW ist unumgänglich. Anwohnerparkstände sind deshalb im Straßenraum der Elden- und der Mühlenstraße vorgesehen. In diesen Bereichen werden für Anwohner fahrzeugbezogene Parkberechtigungs-

ausweise ausgegeben, die zum Parken auf einem bestimmten Parkplatz im öffentlichen Straßenraum berechtigen.

Im gesamten Plangebiet gilt die Stellplatzeinschränkungssatzung, die am 26.02.1997 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde.

9. Ver- und Entsorgung des Gebietes

In den öffentlichen Straßenräumen liegen zahlreiche Leitungen, Regen- und Schmutzwasserkanäle und Kabel der verschiedenen Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen und die entsprechenden konkreten Anschlusspunkte sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

Die Stadt Plau am See wird durch den WAZV Parchim - Lübz zentral mit Trinkwasser versorgt. Die im B-Plan-Gebiet liegenden Grundstücke werden über Anschlussleitungen von den im Bereich der öffentlichen Wege und Plätze befindlichen Versorgungsleitungen mit Trinkwasser versorgt. Im Zuge der Kanal- und Straßenbaumaßnahmen sind Versorgungs- und Anschlussleitungen des WAZV entsprechend den Erfordernissen erneuert worden.

Abwasserentsorgung

Die Ableitung erfolgt über Freigefälleleitungen im Trennsystem nach Regen- und Schmutzwasser mit Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz zum Klärwerk der Stadt Plau.

Regenentwässerung

Eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken im Plangebiet ist nicht möglich. Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch den im Leitungsnetz vorhandenen Regenwasserkanal.

Elektroenergieversorgung

Die Stadt Plau wird vom Umspannwerk Lübz mittelspannungsseitig mit Elektroenergie versorgt. Die Elektroenergieversorgung wird durch die WEMAG gewährleistet.

Gasversorgung

Die Versorgung der Stadt Plau am See mit Erdgas erfolgt über die HGW Hanse Gas GmbH. Eine Erweiterung des Erdgasnetzes ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Gasleitungen der Zustimmung der HGW Hanse Gas GmbH im Einzelfall.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Plangebietes erfolgt entsprechend der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 21. 12. 1998. Die Abfälle sind den Umladestationen Paarsch bzw. Schwerin (Stern-Buchholz) anzudienen. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann.

Beim Ausheben von Baugruben sind die anfallenden Abfälle ordnungsgemäß zu entsorgen. Dazu zählt auch Boden, der nicht wiederverwendet wird. Belasteter Bodenaushub ist einer zugelassenen Bodenbehandlungsanlage zur Aufbereitung zuzuführen. Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung von Flächen darf ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (natürlich anstehendes oder bereits verwendetes, nicht verunreinigtes Erdmaterial) gelangen.

Wenn Altlasten aufgefunden werden, ist Art und Umfang festzustellen und dem Landkreis, SG Abfallwirtschaft im Umweltamt anzuzeigen.

10. Grünflächen im Plangebiet

Im Zuge einer naturschutzfachlichen Untersuchung für den gesamten Altstadtbereich (Sanierungsgebiet) der Stadt Plau (Stand 1993) wurden auf der Grundlage einer Bestandserhebung Planungshinweise für die zukünftige Entwicklung der Grünflächen innerhalb des Altstadtbereiches getroffen. Hierin inbegriffen ist auch der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 25.2 „Mittelalterliche Stadtkern“.

Das Plangebiet wird überwiegend durch die sogenannten siedlungstypischen Nutzungen wie Wohnen, Handel und Gewerbe sowie Verkehr geprägt. Der Anteil an Grün- und Freiflächen für Erholung und Freizeit im besiedelten Raum ist eher gering, weist aber eindeutig ein Nord-Süd-Gefälle auf.

Das Landschaftsbild im südlichen Teil des Plangebietes wird vor allem durch vorhandene Wohnbebauung mit Gärten und einem mäßigen Gehölzanteil geprägt. Die Quartiere im mittleren und nördlichen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes sind durch einen hohen Versiegelungsgrad durch Überbauung überwiegend mit ehemaligen Wirtschaftsgebäuden, Scheunen u. a. Nebenanlagen gekennzeichnet.

Durch den im Plan gekennzeichneten Abriss soll die Möglichkeit gegeben werden, gesunde Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen zu schaffen, d. h. durch eine bewusste (Um-) Gestaltung der Quartierinnenbereiche sollen neue „grüne“ Freiräume im unmittelbaren Wohnumfeld mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten entstehen.

Innerhalb der Hausgärten ist die Pflanzung vorwiegend standorteinheimischer Gehölze bzw. von Hochstammobstgehölzen gezielt einzusetzen, um zu einer Aufbesserung des Landschaftsbildes beizutragen.

Im öffentlichen Stadtraum und im Bereich der Straßen innerhalb des Plangebietes sind kaum ökologisch wirksame Baumpflanzungen vorhanden. Eine Ausnahme bildet lediglich der Kirchplatz, hier befindet sich ein erhaltenswerter Bestand an Großbäumen innerhalb der Grünfläche.

Der Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiräumen für die Stadtbewohner erfordert nicht nur den Erhalt der Grünanlagen, sondern auch die Erweiterung bzw. die Neugestaltung von Grünflächen. So ist die Verbesserung der vorhandenen Grünanlagen im Hinblick auf eine vielfältige Nutzbarkeit und hohe Aufenthalts- und Erlebnisqualität anzustreben.

Parallel zum B-Plan-Verfahren werden deshalb für die Bereiche Kirchplatz und Markt - die für die Bewohner der Stadt prägnant und identitätsbindend sind - im Rahmen der Stadtsanierung Gestaltungspläne erarbeitet. Baumpflanzungen im öffentlichen Raum sind entsprechend der Gestaltungspläne zu realisieren.

Auf eine Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen auf der südlichen Marktseite wird verzichtet, da der Rahmenplan noch keine Aussagen zur Gestaltung des Marktes getroffen hat und die entsprechenden konkreten Gestaltungspläne für diesen Bereich nicht vorliegen.

11. Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften legen die geeigneten Maßnahmen fest, die eine gezielte Ortsbildpflege und eine behutsame Erneuerung des Ortsbildes innerhalb des Plangebietes ermöglichen.

Vor allem die Spezifik der örtlichen Gegebenheiten soll berücksichtigt werden, um die visuelle Erlebnisqualität des Ortes zu verbessern und gleichzeitig den Erfordernissen struktureller Veränderungen zu genügen.

Neben den örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gilt im gesamten Plangeltungsbereich die Werbeanlagengestaltungssatzung, die am 23.09.1998 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde. Darüber hinaus ist der Farbleitplan, der von der Stadtvertretung beschlossen wurde und im Bauamt der Stadt vorliegt, als Leitfaden unbedingt zu berücksichtigen.

Die Forderungen des Denkmalschutzes bleiben für die ausgewiesenen Denkmale von den im Punkt 4. der textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen unberührt.

Dachformen und Dacheindeckungen, Dachaufbauten

Die Dachlandschaft im Altstadtkern von Plau zu erhalten und zu gestalten stellt ein vorrangiges städtebauliches Gestaltungsziel dar.

Die Dachlandschaft wird geprägt durch eine Vielzahl gleicher oder ähnlicher Dächer, sie macht die markante Quartierstruktur des Altstadtkerns erlebbar.

Die Gestalt des Daches bestimmt den Charakter eines jeden Gebäudes, verleiht ihm sein Gepräge durch seine Form und seine Neigung, durch seine Ortgang- und Traufenausbildung sowie die Weite des Dachüberstandes und nicht zuletzt durch das Eindeckungsmaterial.

Um auch bei künftigen Baumaßnahmen innerhalb des Altstadtkerns die Dachlandschaft zu erhalten, wurden Dachform und Eindeckungsmaterial festgesetzt, die sich aus dem Bestand herleiten.

Dachaufbauten waren bislang im Planbereich eher selten vorhanden und untypisch. Im Zuge von Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen werden sie jedoch immer mehr zum ortsbildprägenden Baudetail und können bei unsachgemäßem Umgang zu gravierenden Änderungen der Dachlandschaft insgesamt führen. Durch die Regelungen zu den Dachaufbauten soll die Gestaltung dennoch optimiert werden.

Gliederung der Fassaden

Konstruktiv und funktional bedingte, aber auch rein gestalterische Gliederungen von Fassaden bestimmen wesentlich die unverwechselbare Eigenart des Straßenbildes. Eine horizontale Gliederung in einzelne Abschnitte oder Zonen und die vertikale Gliederung durch Fensterachsen sind deshalb festgesetzt.

Ein Mindestmaß an Vielfalt kann darüber hinaus erreicht werden über gestalterisch anspruchsvolle Detailausbildung der Fassade, durch Überlagerung von Horizontal- und Vertikalgliederung, d. h. durch die bewusste Anordnung einzelner Gestaltungselemente. Dabei darf jedoch der Zusammenhang in der Gesamtfassade nicht verloren gehen.

Oberflächen der Fassaden und Farben

In gleicher Weise wie eine besondere Art der Fassadengliederung kann auch ein bestimmtes Oberflächenmaterial das Straßen- oder Ortsbild bestimmen. Auch die Farbe der Fassade, als Bestandteil der Oberfläche, spielt dabei eine besondere Rolle.

Für das Plangebiet typische Fassadenoberflächen sind Sichtmauerwerk (Ziegelmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun bzw. gelb bis ocker) und Putzflächen. Auch eine Kombination von beidem ist vorhanden. Darüber hinaus sind Fachwerkgebäude innerhalb des Plangebietes durchaus typisch, die sich sowohl durch Ziegel- und Putzausfachung als auch durch eine Kombination von Fachwerk-Putz- bzw. Fachwerk-Ziegel-Fassade auszeichnen.

Die Vielfalt der Fassadengestaltung soll auch künftig möglich sein. Um jedoch Verunstaltungen zu vermeiden, wurden die nicht erwünschten Materialien und Farben, die der o. a. Typik nicht entsprechen, ausgeschlossen - die Aussagen des Farbkonzeptes sind unbedingt zu berücksichtigen.

Fenster, Türen und Schaufenster

Wandöffnungen wie Fenster, Türen und Tore sowie Schaufenster bilden das wichtigste Gliederungselement und Gestaltungsmerkmal einer Fassade. Die Größe, das Format, die Anzahl und die Anordnung der Öffnungen und nicht zuletzt ihre Detailausbildung spiegeln den Charakter des Hauses und seine Bauweise wider. Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen beziehen in der Regel auch die Öffnungen in der Außenwand mit ein. Durch die Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass dabei der Charakter jeder einzelnen Fassade (und somit auch der Charakter des Straßenbildes) erhalten bleibt oder wiederhergestellt wird.

Plau am See, 20.06.2006

Bürgermeister

