

# Stadt Plau am See

Landkreis Parchim

Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 10

Psychosoziales Wohnheim

August-Bebel-Strasse 01

**Begründung**

Stand: Februar 2001



Architekturbüro Meller  
Am Eichberge 15 - 19395 Plau am See

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>1</b>
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
<b>2. Planungsgrundlagen</b>	<b>2</b>
2.1 Einbindung in die Regionale Raumordnung	2
2.2 Stand der Bauleitplanung	2
2.3 Anschlußplanungen	2
<b>3. Anlaß und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>4. Planungsraum</b>	<b>3</b>
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
4.2 Vorhandene Erschließung	3
4.3 Nutzung und Bebauung	3
4.4 Natur und Landschaft	4
4.5 Immissionssituation	4
4.5.1 Geruchsimmissionen	4
4.5.2 Lärmimmissionen	4
4.6 Bau- und Bodendenkmalschutz	5
<b>5. Inhalt der Planung</b>	<b>5</b>
5.1 Bauliche Nutzung	5
5.2 Verkehrsflächen	6
5.2.1 Straßenverkehrsflächen	6
5.3 Grünflächen	6
<b>6. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)</b>	<b>7</b>
6.1 Bestandsanalyse	7
6.2 Auswirkungen der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	8
6.2.1 Arten und Lebensräume	8
6.2.2 Boden	8
6.2.3 Wasserhaushalt	8
6.2.4 Klima/ Luft	8
6.2.5 Landschaftsbild	9
6.3 Maßnahmen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes	9
6.3.0 Freiflächen- und Ausgleichsplanung	9
6.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	9
6.3.1.1 Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung	9
6.3.1.2 Erhalt und Schutz vorhandener Vegetation	9
6.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	10
6.4 Freiflächen- und Ausgleichsbilanzierung	12
6.4.1 Ermittlung des Eingriffsumfangs	12
6.4.2 Ermittlung und Berechnung des Ausgleichs	15
6.5 Abschließende Beurteilung	15

<b>7.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
7.1	Energieversorgung	16
7.2	Trinkwasserversorgung	17
7.3	Löschwasserversorgung	17
7.4	Fernmeldetechnische Versorgung	17
7.5	Oberflächenentwässerung	18
7.6	Schmutzwasserentsorgung	18
7.7	Abfallbeseitigung	19
7.8	Altablagerungen	19
7.9	Immissionsschutz	20
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>Planverwirklichung</b>	<b>20</b>
9.1	Durchführung der Erschließung	20
9.2	Bodenordnung	21
9.3	Kosten der Erschließung	21
<b>10</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>21</b>

## **1. Vorbemerkungen**

### **1.1 Verfahrensgrundlage**

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der z.Zt. geltenden Fassung.

Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 – Bau NVO) in der zur Zeit geltenden Fassung maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90 ).

### **1.2 Verfahrensverlauf**

Am 06. Mai 1998 hat die Stadtvertretung der Stadt Plau am See die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Psychosoziales Wohnheim“ beschlossen.

Am 15. Juni 2000 wurde von der Stadt Plau am See die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 27. September 2000 hat die Stadtvertretung der Stadt Plau am See beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 10 hat in der Zeit vom 30. Oktober 2000 bis 01. Dezember 2000 zum 2. Mal öffentlich ausgelegen.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat den Bebauungsplan Nr. 10 nach Prüfungen der Stellungnahmen und der Anregungen in einer Sitzung am 28. März 2001 als Satzung beschlossen.

### **1.3 Planunterlage**

Kartengrundlage ist ein Vermessungsplan im Maßstab 1 : 500, angefertigt durch Dipl.-Ing. Hiltcher (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur). Die Flurstücksgrenzen wurden nach den amtlichen Katasterunterlagen an Ort und Stelle eingemessen und kartiert.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Einbinden in die Regionale Raumordnung**

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg wird der Stadt Plau am See die zentralörtliche Funktion dieses Unterzentrums zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Schwerin, Mittelzentren bilden Parchim und Waren.

Als Unterzentrum soll die Stadt Plau am See gemäß RROP so entwickelt werden, daß sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten und damit zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beitragen kann.

Die Stadt Plau am See und somit auch der anstehende Bereich der Planung liegt gemäß RROP innerhalb eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden.

Die Behindertenbetreuung soll durch ein differenziertes System von Einrichtungen der Behindertenhilfe in allen Teilen der Region verbessert werden. Bedarfsorientiert sind unter Berücksichtigung zumutbarer Wegeentfernungen insbesondere „integrative Kindergartengruppen“, Frühförderstellen für geistig Behinderte, betreutes Wohnen, Tagesförderstätten für psychisch Behinderte sowie Werkstätten und Wohnheime für Behinderte anzubieten. (8.3.2.(1) RROP)

### **2.2 Stand der Bauleitplanung**

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See deckt mit seinen Darstellungen die vorgesehenen Festsetzungen für den anstehenden Bereich ab.

### **2.3 Anschlußplanungen**

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 grenzen zur Zeit keine anderen Bebauungspläne an.

## **3. Anlaß und Ziel der Planung**

Im Rahmen der Umstrukturierung und Entflechtung des Standortes „Kloster Dobbertin“ des Diakoniewerkes werden in der Region unterschiedliche Wohnangebote für Menschen mit seelischer Behinderung errichtet. Hierdurch soll

erreicht werden, daß diese Menschen in erhöhtem Maße einen für sie geeigneten und fördernden Lebensraum erhalten. Teil dieser Entflechtung sind Wohnformen des betreuten Wohnens ebenso wie das Wohnen im Wohnheim. In diesem Zusammenhang soll ein psychosoziales Wohnheim in Plau-Quetzin entstehen.

## **4. Planungsraum**

### **4.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfaßt eine Teilfläche von ca. 8.440 m<sup>2</sup> des Flurstückes 37/2, Flur 05 in der Gemarkung Plau am See.

Die Fläche wird begrenzt nach Norden vom Flurstück 36, nach Osten Begrenzung durch die natürliche Böschungslinie zur Feuchtwiese, nach Süden vom Flurstück 38 und nach Westen durch den öffentlichen Straßenraum der August-Bebel-Straße.

### **4.2 Vorhande Erschließung**

Der Bebauungsplanbereich grenzt direkt an die August-Bebel-Straße und ist damit an das örtliche und überregionale Straßennetz angeschlossen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert.

### **4.3 Nutzung und Bebauung**

In Plau-Quetzin betreibt das Diakoniewerk Kloster Dobbertin eine Außenstelle seiner Förderschule („Schule zur individuellen Lebensbewältigung“). Ein ebenfalls auf dem Gelände gelegenes Wohnheim für Kinder mußte geschlossen werden. Das vom Landkreis gepachtete Gelände eignet sich aus mehreren Gründen zur Errichtung des geplanten Wohnheimes:

- Die Außenstelle der Schule und das Wohnheim leben in einer örtlichen Gemeinschaft bei klarer Trennung der Lebensbereiche;
- die neben dem Gelände gelegenen Hurle-Kliniken bringen zusätzlichen Kontakt mit der Umwelt mit sich;
- touristische Einrichtungen der OT Quetzin (z.B. Badestelle, Gaststätten) sind schnell erreichbar und zu nutzen

Der Standort im ca. 2,5 km von der Stadt Plau am See gelegenen Ortsteil Quetzin macht ein Leben möglich, das nicht durch die Unruhe und Belästigungen einer Innenstadt geprägt ist. Teilhaben am gesellschaftlichen Leben ist ebenso möglich wie der Rückzug aus belastenden Situationen.

Die Förderschule wird unverändert weiter genutzt. Die Altbebauung im Geltungsbereich wird einschließlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen abgebrochen und durch einen Wohnheimneubau ersetzt.

#### **4.4 Natur und Landschaft**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen vorzufinden. Die jeweilige Lage und Ausprägung ist dem beiliegenden Bestandsplan zu entnehmen:

- Unbegrünte Gebäude
- Artenarmer Scherrasen
- Einzelbäume
- Gehölzstreifen und -gruppen
- Gartenfläche
- Spielplatz

Auf Grund des siedlungsgeprägten Erscheinungsbildes hat das Plangebiet keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Weitergehende Ausführungen zum derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft werden im Kapitel 6 gemacht.

#### **4.5 Immissionssituation**

##### **4.5.1 Geruchsimmissionen**

In relevanter Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Tierproduktionsanlagen, zu denen gemäß den entsprechenden VDI-Richtlinien Mindestabstände zu bebautem Gebiet einzuhalten sind.

##### **4.5.2 Lärmimmissionen**

Der Geltungsbereich liegt an der innerörtlichen August-Bebel-Straße hinter der Klinikzufahrt. Die Frequentierung der Straße ist als gering einzuschätzen. Die Geschwindigkeit ist auf 50 km/h begrenzt. Die zulässigen Grenzwerte der Lärmpegel wurden mit Sicherheit nicht erreicht. Auf einen rechnerischen Nachweis wird verzichtet.

## **4.6 Bau- und Bodendenkmalschutz**

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude.

Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand sind im Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Erdarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. M.-V. Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Bauliche Nutzung**

#### **5.1.1 Fläche für Gemeinbedarf**

Ausweisung einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Psychosoziales Wohnen nach § 9, Abs. 1, Ziffer 5 BauGB auf dem Grundstück des heutigen „Haus am See“ (Teilfläche von ca. 8.440 m<sup>2</sup> des Flurstückes 37/2).  
Kapazität des Wohnheimes ca. 30 Bewohner.

---

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß:	0,25
Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß:	0,25
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	I

Die Planung geht von einer 1-geschossigen Pavillonbauweise mit geneigten Dächern aus. Mit der Festsetzung der 1-Geschossigkeit wird erreicht, daß sich das Vorhaben in den dörflichen Charakter des Ortsteiles Quetzin einfügt und keine Störung des Landschaftsbildes erfolgt.

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze ist auf dem Grundstück eine entsprechende Fläche ausgewiesen.

## **5.2 Verkehrsflächen**

### **5.2.1 Straßenverkehrsflächen**

Da es sich bei dem Plangebiet im Wesentlichen um eine Überplanung eines bestehenden Siedlungsteiles handelt, kann die innere Erschließung über die bereits vorhandene August-Bebel-Straße erfolgen. Durch sie wird die Gemeindebedarfsfläche erschlossen. Diese Straße bietet auch eine direkte Anbindung an den Stadtkern.

### **5.3 Grünflächen**

Im Geltungsbereich ist keine öffentliche Grünfläche vorhanden.

## 6. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)

Gemäß § 8 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. § 14 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG M-V) liegt ein Eingriff im Sinne des Gesetzes dann vor, wenn durch eine Maßnahme Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen eintreten, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Beeinträchtigungen von Funktionen mit besonderer Bedeutung und Beeinträchtigungen von Funktionen mit allgemeiner Bedeutung.

Im Plangebiet sind Beeinträchtigungen von Funktionen mit besonderer Bedeutung nicht zu erwarten. Es erfolgt eine Neuversiegelung von 604,38 m<sup>2</sup> gegenüber dem Bestand. Die bisherigen ökologischen Funktionserfüllungen dieser Bereiche gehen verloren bzw. werden erheblich beeinträchtigt, so daß der Eingriff als erheblich einzustufen ist. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 10 werden demnach grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 8 BNatSchG sind über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. In der Planung muß dargestellt werden, in welcher Form diese Belange Berücksichtigung finden.

### 6.1 Bestandsanalyse

Mit 1.322,98 m<sup>2</sup> nehmen versiegelte Bereiche, wie Gebäude, Terrassen, Neben- und Außenanlagen nur einen geringen Teil des Plangebietes ein.

Auf dem gesamten Grundstück, besonders im nördlichen Bereich, sind eine Vielzahl von einheimischen Laub- und Nadelbäumen mit einem Stammdurchmesser von ca. 15 bis 50 cm vorhanden. Unter der Baumvegetation befindet sich zum Teil eine lichte Strauchvegetation aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen. Im südöstlichen Bereich des Grundstücks ist eine ca. 30 m lange geschnittene Hecke aus nichtheimischen Gehölzen vorhanden. Die zur Zeit auf dem Grundstück vorhandene Gehölzvegetation ist der Liste Gehölzbestand im Bereich „Psychosoziales Wohnheim“ in Plau am See zu entnehmen (siehe Anlage: Tabelle 1 bis 4). Die nicht überbauten Bereiche des Grundstücks, eine Gartenfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> ausgenommen, sind mit einer Rasenvegetation in mehr oder weniger gutem Zustand bedeckt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Uferschutzzone des Plauer Sees. Der östliche Teil des Grundstückes liegt im Randbereich eines Landschaftsschutzgebietes (§ 14 LNatSchG i. V. §15 BNatSchG).

## 6.2 Auswirkung der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 6.2.1 Arten und Lebensräume

Für den Großteil des Grundstückes ergibt sich durch die anstehende Planung lediglich eine Absicherung des bestehenden Zustandes. Die Grundfläche des Gebäudes "Haus am See" wird zukünftig als Auffahrt und Parkplatz genutzt werden. Im südöstlichen Teil des Grundstückes ist eine Gartenfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> geplant. Der Baumbestand bleibt nach erfolgter Neuordnung des Planbereiches bis auf eine Birke (*Betula pendula*, G10 im Lageplan Bestand) erhalten.

### 6.2.2 Boden

Während der Bauphase ist von Umlagerung, Vermischung mit Fremdstoffen und Verdichtung durch Baumaschinen oder zwischengelagerten Baumaterialien auszugehen.

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird ein Teil des Bodens versiegelt, was zu einem Verlust oder zur Beeinträchtigung seiner Struktur und seiner ökologischen Funktionen führt. Aufgaben, wie

- Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlagswassers,
- Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre,
- Umsetzung von organischen Substanzen oder
- Grundlage des pflanzlichen und tierischen Lebens

können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden.

### 6.2.3 Wasserhaushalt

Durch die bebauten und damit bodenversiegelten Bereiche wird der Versickerungsanteil des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht wesentlich reduziert. Der Oberflächenabfluß wird in geringem Maße erhöht. Die Grundwasserneubildung wird kaum beeinträchtigt.

### 6.2.4 Klima / Luft

Durch die Realisierung des geplanten Bauvorhabens können sich folgende Auswirkungen auf das Kleinklima und die örtlichen Luftverhältnisse ergeben:

- Veränderung des Luftaustausches durch Errichten von Gebäuden
- Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung

### 6.2.5 Landschaftsbild

Eine erhebliche oder nachhaltige Störung des Landschaftsbildes ist durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

### 6.3 Maßnahmen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes

#### 6.3.0 Freiflächen- und Ausgleichsplanung (Grünordnungsplan)

Die Planung hat folgende, für den Vorhabenträger verbindliche Bestandteile:

- Lageplan Bestand M 1: 250 - Zeichnerische Darstellung des Grünbestandes und der vorhandenen Versiegelung
- Liste des Gehölzbestandes Tabelle 1 - 4
- Lageplan neu M 1: 250 – Zeichnerische Darstellung der geplanten Pflanzungen und der versiegelten Flächen nach der Durchführung des Vorhabens
- Textliche Ausführungen dieser Begründung unter Abschnitt 6

#### 6.3.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

##### 6.3.1.1 Vermeidung unnötiger Bodenversiegelung

Bei der Realisierung der neuen Auf- bzw. Zufahrt und den Gehwegen ist die Verwendung von relativ wasserdurchlässigem Material vorzusehen. Die Stellflächen auf dem Parkplatz und vor dem Wirtschaftsgebäude können mit Rasengitter aus PVC angelegt werden und sind somit wasserdurchlässig.

Die Verwendung von Ökopflaster ist für vorbenannte Flächen möglich. Darüber hinaus werden Pflanzbeete Raum für Begrünung geben.

##### 6.3.1.2 Erhalt und Schutz vorhandener Vegetation

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist schützenswerter Baumbestand vorhanden. Dieser schützenswerte Baumbestand ist im Lageplan Bestand nach Lage, Art und Größe kartiert und dargestellt. Zur Sicherung des Baumschutzes wird festgelegt:

*„Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 15 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu erhalten. Abgängige Bäume sind innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzung zu ersetzen (Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm)“.*

Hinweis: Gemäß § 26 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz sind die auf der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und deren Kronenbereiche insbesondere vor folgenden Beeinträchtigungen zu schützen:

- Befestigung der Bodenfläche
- Bodenverdichtungen durch Befahren mit Baufahrzeugen
- Verkippen von Bauschutt und Müll
- Ablagern von Baumaterial
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Mechanische Beschädigungen des Stammes und der Krone

Der Vorhabenträger hat sicherzustellen, dass der unmittelbar vom Bauvorhaben betroffene geschützte Gehölzbestand entsprechend der DIN 18920 Ziffer 3.4 und 3.5 durch einen Bauzaun ausgegrenzt wird. Hierbei handelt es sich um die auf dem Bestandsplan zur Freiflächen- und Ausgleichsplanung dargestellten Großbäume A 03, A 04, A 06, B 13, D 01, D 02, G 07, G 08, G 09, N 07, K 03, J 01, L 01, A 07, A 08, A 09, A 10, B 14.

Vom Bauvorhaben werden folgende geschützte Gehölze durch Abgrabungen im Traufbereich betroffen sein: Birken G 06, G 07, G 08 und G 09, Tanne N 07, Linde B 13 und B 14. Bei diesen Bäumen ist zu gewährleisten, daß durch Handschachtungen die Verletzungen von Stark- und Grabwurzeln minimiert werden.

Trassen für Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu planen, daß sie sich außerhalb des Kronentraufbereiches befinden. Sollte dies nicht möglich sein, sind wurzelschonende Durchörterungstechnologien anzuwenden.

Durch geeignete Maßnahmen (Zaunbau, Gräben usw.) ist während der Durchführung des Vorhabens sicherzustellen, daß geschützte Bereiche außerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes wie Feuchtwiesen, Erlenbrüche, Schilfbestände von Beeinträchtigungen durch Betreten und Befahren weitestgehend geschützt werden.

### **6.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Im Text Teil B werden unter Pkt.2 die Ausgleichspflanzungen und Ersatzmaßnahmen textlich festgesetzt.

Durchführung der Ausgleichspflanzungen:

Alle nach dem Grünordnungsplan vorgegebenen Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens im Jahr nach der Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen und fertigzustellen.

#### **Maßnahme A**

##### Ausgleich für die Versiegelung durch Gebäude

Um die negativen Folgen der Neuversiegelung durch die Errichtung von Gebäuden auszugleichen, wird die Anpflanzung einer 2 m breiten Hecke entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze von der Auffahrt bis zum Weg zum See mit einer Gesamtlänge von 200 m festgeschrieben. Zum einen soll das südliche Wohngebäude zum benachbarten Klinikgebäude hin abgeschirmt werden und es entstehen Raststationen für siedlungsangepaßte Vogelarten. Als Gehölzarten kommen nur einheimische Gehölzarten in Frage, wie Haselnuß (*Corylus avellana*), Flieder (*Syringa vulgaris*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Berberitze (*Berberis vulgaris*), Hagebutte (*Rosa canina*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), jeweils mindestens als Sträucher der Sortierung 80 – 100 cm.

Weiterhin wird festgeschrieben, daß die Gebäude mit Sträuchern zu begrünen sind. Es sind nichtgiftige Gehölzarten zu verwenden, wie Zierquitte (*Choenomeles japonica*), Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*), Deutzie (*Deutzia scabra*), Weigelie (*Weigelia spec.*) u.a..

### **Maßnahme B**

#### Ausgleich für die Versiegelung durch Auf- bzw. Zufahrt und Gehwege

Um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Anlage einer Zu- bzw. Auffahrt und durch die Anlage von Gehwegen auszugleichen, wird die Bepflanzung eines 2 m breiten Streifens nördlich und östlich des Parkplatzes festgeschrieben. Die Fläche dieser Bepflanzung darf 40 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Damit sollen zum einen die Stellflächen des Parkplatzes zum restlichen Grundstück hin abgeschirmt werden und es entstehen auch hier Raststationen für siedlungsangepaßte Vogelarten. Als Gehölze kommen Blüten- und Ziersträucher, wie Bauernjasmin (*Philadelphus coronarius*), Weigelie (*Weigelia spec.*), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*) und Flieder (*Syringa vulgaris*) in Frage. Diese Sträucher bieten außerdem Insekten, wie z.B. Bienen Nahrung. Qualität der Pflanzen jeweils mindestens als Sträucher der Sortierung 80 – 100 cm.

### **Maßnahme C**

#### Entsiegelung der alten Kläranlage

Durch die geplante Bebauung des südlichen Grundstücksbereiches wird die alte Kläranlage entsiegelt. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> der nicht überplanten Fläche der Kläranlage wird Rasen angesät.

Der als Ausgleichsmaßnahme C vorgesehene Abbruch der alten Kläranlage ist mit dem Landrat des Landkreises Parchim als Untere Wasserbehörde abzustimmen.

### **Maßnahme E - F**

#### Ausgleich für die Abnahme einer Birke (Stammumfang 94 cm)

Aufgrund der Lage der neu zu errichtenden Gebäude ist es notwendig, eine Birke (G 10 im –Lageplan Bestand) mit einem Stammumfang von 94 cm abzunehmen. Gemäß der Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis Parchim (Baumschutzverordnung vom 12.01.1996) ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, für einen Baum mit 91 bis 150 cm Stammumfang mindestens vier Ersatzbäume mit 12 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Folgende Bäume sollen als Ausgleich gepflanzt werden (Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16):

- 2 *Sorbus aucuparia* (Eberesche)                      F im Lageplan Neu
- 1 *Carpinus betulus* (Hainbuche)                      G im Lageplan Neu
- 1 *Quercus robur* (Stieleiche)                      E im Lageplan Neu

Weiterhin wird festgeschrieben, daß die Gebäude mit Sträuchern zu begrünen sind. Es sind nichtgiftige Gehölzarten zu verwenden, wie Zierquittre (*Choenomelis japonica*), Ranunkelstrauch (*Kerria japonica*), Deutzie (*Deutzia scabra*), Weigelie (*Weigelia spec.*) u.a..

### **Maßnahme B**

#### Ausgleich für die Versiegelung durch Auf- bzw. Zufahrt und Gehwege

Um die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch die Anlage einer Zu- bzw. Auffahrt und durch die Anlage von Gehwegen auszugleichen, wird die Bepflanzung eines 2 m breiten Streifens nördlich und östlich des Parkplatzes festgeschrieben. Damit sollen zum einen die Stellflächen des Parkplatzes zum restlichen Grundstück hin abgeschirmt werden und es entstehen auch hier Raststationen für siedlungsangepaßte Vogelarten. Als Gehölze kommen Blüten- und Ziersträucher, wie Bauernjasmin (*Philadelphus coronarius*), Weigelie (*Weigelia spec.*), Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*) und Flieder (*Syringa vulgaris*) in Frage. Diese Sträucher bieten außerdem Insekten, wie z.B. Bienen Nahrung.

### **Maßnahme C**

#### Entsiegelung der alten Kläranlage

Durch die geplante Bebauung des südlichen Grundstücksbereiches wird die alte Kläranlage entsiegelt. Auf ca. 65 m<sup>2</sup> der nicht überplanten Fläche der Kläranlage wird Rasen angesät.

Der als Ausgleichsmaßnahme C vorgesehene Abbruch der alten Kläranlage ist mit dem Landrat des Landkreises Parchim als Untere Wasserbehörde abzustimmen.

### **Maßnahme E - F**

#### Ausgleich für die Abnahme einer Birke (Stammumfang 94 cm)

Aufgrund der Lage der neu zu errichtenden Gebäude ist es notwendig, eine Birke (G 10 im –Lageplan Bestand) mit einem Stammumfang von 94 cm abzunehmen. Gemäß der Verordnung zum Schutz der Bäume und Großsträucher im Landkreis

Parchim (Baumschutzverordnung vom 12.01.1996) ist der Verursacher des Eingriffs verpflichtet, für einen Baum mit 91 bis 150 cm Stammumfang mindestens vier Ersatzbäume mit 12 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Folgende Bäume sollen als Ausgleich gepflanzt werden (Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16):

- 2 *Sorbus aucuparia* (Eberesche)                      F im Lageplan Neu
- 1 *Carpinus betulus* (Hainbuche)                    G im Lageplan Neu
- 1 *Quercus robur* (Stieleiche)                      E im Lageplan Neu

Bei der Auswahl der Arten wurde darauf geachtet, daß Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation wieder aufgenommen werden, die für die anstehenden Böden geeignet sind und mit den bestehenden Pflanzen in der Nachbarschaft harmonieren. Die Pflanzung der Sträucher ist so vorzunehmen, daß eine Dichte von mindestens 1 Pflanze pro m<sup>2</sup> erreicht wird.

Die ökologische Wirkung der Anpflanzungen besteht in der Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von Deckungsmöglichkeiten, Nahrungsangebot und der Erhöhung der Durchlässigkeit der Baufläche für die Kleintierwelt.

#### 6.4 Freiflächen- und Ausgleichsbilanzierung

Es ist nunmehr zu prüfen, ob durch die oben angeführten Maßnahmen der Eingriff im Plangebiet ausreichend ausgeglichen wird. Dazu wird die Bestandssituation und die Situation nach der Realisierung der Planung miteinander verglichen.

Die o.a. Gesamtsituation wird deshalb im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt.

##### 6.4.1 Ermittlung des Eingriffsumfangs

###### 1. Versiegelung von Wiesenflächen mit Gebäuden im Bestand

	m <sup>2</sup> -
Haus am See	445,50
Anbau Haus am See	44,20
Schuppen	58,02
Anbau Schuppen	11,56
Anbau Schuppen	9,80
ehem. Gutshaus	207,98
Anbau A	51,46
Anbau B	158,89
Anbau C	13,20
<u>Treppe Haus am See</u>	<u>8,10</u>
Gesamt	1.008,71

**2. Versiegelung von Wiesenflächen mit Terrassen**

Terrasse am See	60,84
<u>Treppe Terrasse</u>	<u>8,10</u>
Gesamt	68,94

**3. Versiegelung von Wiesenflächen mit Nebenanlagen aus MZ und Beton**

Klärwerk	ca. 140,00
Kfz.-Rampe	21,70
<u>Mauer</u>	<u>0,88</u>
Gesamt	162,58

**4. Versiegelung von Wiesenflächen mit Außenanlagen aus Betonplatten**

Plattenweg	47,90
<u>Plattenweg</u>	<u>34,85</u>
Gesamt	82,75

**5. Zusammenstellung Flächenversiegelung Bestand**

Gebäude	1.008,71
Terrasse	68,94
Nebenanlagen	162,58
<u>Außenanlagen</u>	<u>82,75</u>
Gesamt	1.322,98

**6. Unversiegelte Fläche Bestand**

Grundstücksgröße	8.876,00
<u>Versiegelte Fläche Bestand</u>	<u>1.322,98</u>
Verbleibende unversiegelte Fläche	7.553,02

**7. Versiegelung von Grundstücksfläche mit Gebäuden Neu**

Psychosoziales Wohnheim	1.532,30
Wirtschaftsgebäude	50,00
<u>Geräteschuppen</u>	<u>10,24</u>
Gesamt	1.592,54





Die vorstehenden Erläuterungen zeigen, daß eine geringe Veränderung der derzeitigen ökologischen Situationen erfolgen wird. Aufgrund der Neuordnung des Planbereiches, der Tatsache, daß nur ökologisch weniger wertvolle Flächen herangezogen werden und durch die landespflegerischen Festsetzungen ist der Eingriff in Natur und Landschaft allerdings vertretbar.

**Durchführungsfrist der Pflanzmaßnahmen:**

Es wird textlich festgesetzt, dass die Anpflanzungsmaßnahmen gemäß Grünordnungsplan spätestens im Jahr nach der Fertigstellung des Vorhabens durchgeführt werden müssen.

## 7. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so daß deren Anlagen zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden.

Maßnahmen der äußeren Erschließung werden in Verbindung mit dem Vorhaben nicht erforderlich.

### 7.1 Energieversorgung

Die Energieversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das vorhandene Netz wird dem zukünftigen Bedarf angepaßt.

Im ausgewiesenen Baubereich befindet sich ein 0,4 kV Kabel der WEMAG. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß keine unternehmenseigenen Versorgungsanlagen beeinträchtigt bzw. überbaut werden oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird. Es sind die Sicherheitsabstände zu diesen Leitungen gemäß der DIN VDE 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 zu beachten. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an die Anlagen der WEMAG ist diese vorher zu konsultieren.

Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind nach Angabe der WEMAG möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

Mit der WEMAG Schwerin ist das Versorgungskonzept und der elektrische Leistungsbedarf rechtzeitig, mindestens jedoch 7 Monate vor Baubeginn, abzustimmen.

In der weiteren Planung durch den Vorhabenträger ist mit der WEMAG abzustimmen, ob Flächen für die Erweiterung des Netzes bzw. Standorte für Transformatorenstationen und Leitungstrassen gemäß DIN 1998 außerhalb des Straßenkörpers und befahrbarer Wohnwege freizuhalten sind.



Bei der Ausführung von Straßenbaumaßnahmen einschließlich Anpflanzungen ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an den Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass die Bauausführenden vor Baubeginn bei der u.a. Dienststelle eine Aufgrabeanzeige vorlegen und sich über die Lage der Anlagen einweisen lassen.

[B] Deutsche Telekom AG  
Niederlassung Neubrandenburg  
BBN 82  
Ostring 20  
19370 Parchim

- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich so früh wie möglich bei der unter [A] genannten Dienststelle schriftlich angezeigt werden, damit alle erforderlichen Maßnahmen von Seiten der Deutschen Telekom AG rechtzeitig eingeleitet werden können.

### **7.5 Oberflächenentwässerung**

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll dem vorhandenen Regenwasserkanal in der August-Bebel-Straße zugeführt werden. In der Objektplanung ist zu prüfen, ob das Regenwasser der Dachflächen örtlich versickern kann.

Der Vorhabenträger hat bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Regenwasserversickerung einzuholen. Die Direkteinleitung von Niederschlagswasser der befestigten Oberflächen in Oberflächengewässer darf nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Dementsprechend geht die Planung von einer Einleitung in den Regenwasserkanal der Stadt Plau aus. Dazu sind Abscheideeinrichtungen (Sand-/Schlammfang, Tauchwand) vorzusehen und die Zustimmung des Anlagenbetreibers einzuholen.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Plau am See bereits erfaßt, so daß eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet wird.

### **7.6 Schmutzwasserentsorgung**

Eine Entsorgung von Schmutzwasser ist durch Anschluß an das Kanalisationsnetz der Stadt Plau am See vorgesehen. Die kommunale Kläranlage bietet genügend Reserven für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Plangebiet.

## 7.7 Abfallbeseitigung

Entsprechend § 7 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 21.12.1998 sind zur Entsorgung der Abfälle die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises zu benutzen. Dies gilt nicht für Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Parchim und durch das Duale System Deutschland.

Erzeuger, Besitzer und Beförderer von Abfällen zur Beseitigung aus den Amtsbereichen des Landkreises Parchim haben diese entsprechend § 3 der „Satzung über den Umschlag der Abfälle des Landkreises Parchim“ vom 21.12.1998 den Müllumladestationen Paarsch bzw. Schwerin (Stern-Buchholz) anzudienen.

Bei der Durchführung der baulichen Arbeiten ist darauf zu achten, daß die Entsorgung anderer Grundstücke im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung uneingeschränkt erfolgen kann.

Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung von Flächen darf ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (natürlich anstehendes oder bereits verwendetes, nicht verunreinigtes Erdmaterial) gelangen. Die Herkunft des Erdmaterials muß bekannt sein.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, daß Ablagerungen von Abfällen auszuschließen sind. Wilde Ablagerungen sind auf eigene Kosten unverzüglich zu entsorgen.

## 7.8 Altablagerungen und Fundmunition

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, daß bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen nicht vor.

Sollten Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.), hat dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

Die beim Abriß der Kläranlage, Gebäude und sonstigen Anlagen anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sind gemäß § 18 des (AbfAIG M-V) einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

„Es ist nicht auszuschließen, dass auch auf dem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Grundstück Einzelfunde auftreten können.“

Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.“

## 7.9 Schutz vor Immissionen

Während der Realisierung ist die Baumaschinen-Lärm-Verordnung vom 15.11.1986 (GBl. I S. 1729), zuletzt geändert durch Gesetz am 27.04.1993 (BGBl. I S. 520), durchzusetzen.

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zu Vorsorgung gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten. (§ 23 BimSchG).

Entsprechend § 3 der Verordnung über elektromagnetische Felder sind die 20 kV-Freileitungen und Transformatorenstationen (Niederfrequenzanlagen) so umzuverlegen und zu errichten, daß eine unzulässige Beeinflussung bzw. eine Schädigung von Personen ausgeschlossen wird.

## 8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 0,84 ha
davon:	
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 0,84 ha

## 9. Planverwirklichung

### 9.1 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsbereiches sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt auf der Grundlage eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Plau am See und dem Vorhabenträger durch den Vorhabenträger.

Die Kostendeckung für die Erschließung (Straßen, Schmutz- und Regenwasserkanalisation) erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Plau am See.

Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation etc. belasten die Stadt Plau am See nicht, da diese Maßnahmen von den jeweiligen Trägern direkt mit dem Vorhabenträger abgerechnet werden.

## 9.2 Bodenordnung

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann der Planbereich durch Realteilung realisiert werden.

Zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse ist eine Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch für die Neuparzellierung daher nicht erforderlich.

## 9.3 Kosten der Erschließung

Kostenwirksame Maßnahmen an der äußeren Erschließung des Plangebietes sind nicht erforderlich.

## 10. Verfahrensvermerke

Diese Begründung ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10. Sie ist der Planzeichnung beigelegt.

Die vorstehende Begründung hat keinen Satzungscharakter. Festsetzungen in Zeichnung, Schrift und Text enthält nur die Planzeichnung.

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30. Oktober 2000 bis 01. Dezember 2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am 18. Oktober 2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB am 28.03.2001 beschlossen.

Die Stadt Plau am See wird nach Genehmigung ein Exemplar des genehmigten Planes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg übersenden.

Plau am See, den 11.11.05

.....  
Der Bürgermeister

