

STADT PLAU AM SEE

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 "Mittelalterlicher Stadtkern"

begrenzt im Norden durch die Eldenstraße, im Nordosten durch die Marktstraße, im Osten durch die Große Burgstraße, im Süden durch die Strandstraße sowie im Nordwesten durch die Straße "Am Eichberg"

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss vom 28.10.2008

Plau a. See. 05.02.2010



STADT PLAU AM SEE

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 "Mittelalterlicher Stadtkern"

Begründung

Inhalt	Seite
1. Einleitung	2
1.1 Anlass der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	4
2.1 Ausgangssituation	4
2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	5
2.3 Örtliche Bauvorschriften	9
2.4 Verkehrserschließung	11
2.5 Flächenbilanz	11
3. Ver- und Entsorgung	11
3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger	11
3.2 Trink- und Löschwasserversorgung	11
3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
3.4 Energieversorgung und Telekommunikation	12
3.5 Abfallentsorgung und Altlasten	12
4. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen	13
5. Immissionsschutz	14
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten	15
7. Sonstiges	15

1. Einleitung

1.1 Anlass der Planaufstellung

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Plau am See hat die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das Sanierungsgebiet "Mittelalterlicher Stadtkern" in Plau am See gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) beschlossen.

Aufgrund der besonderen Lage an der Mecklenburgischen Seenplatte und der attraktiven historischen Innenstadt stellt Plau am See einen bedeutsamen touristischen Schwerpunkt dar. Eine Untersuchung hat gezeigt, dass die von Touristen stark frequentierten Ziele auch in Bereichen liegen, die in ihrer derzeitigen städtebaulichen Ausprägung der touristischen Bedeutung nicht ausreichend gerecht werden. So gehört auch die Strandstraße zu den von den Gästen bevorzugten Bereichen. Die unmittelbare Nähe zur Elde und die Erfahrbarkeit des Wassers können hierfür als mögliche Gründe genannt werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines neuen touristischen Schwerpunktes innerhalb der Stadt geschaffen werden. Die Stadt soll näher an das Wasser geführt werden. Der Bereich entlang der Strandstraße soll dabei eine hohe Aufenthaltsqualität erhalten und von gegebenen maritimen Einflüssen geprägt werden. Darüber hinaus sollen die Flächen zwischen der Bebauung an der Eldenstraße und der künftigen Bebauung an der Strandstraße in das Konzept einbezogen werden. Attraktive Innenhöfe stellen für Einwohner und Gäste ein erhebliches Potential dar.

Demzufolge werden Allgemeine Wohngebiete sowie Sondergebiete nach § 11 mit der Zweckbestimmung "Tourismus, Dienstleistung und Wohnen" im Plangebiet ausgewiesen. Die vorhandenen Wohn- und sonstigen Nutzungsfunktionen im Nordwesten, Norden und Nordosten des Plangebietes sollen so gesichert und ausgebaut werden. Im Süden des Plangebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines attraktiven Tourismusschwerpunktes geschaffen werden. Unter Nutzung und Betonung der besonderen Lagegunst an der Elde sollen hier Wohnfunktionen, Dienstleistungs- und touristische Infrastruktureinrichtungen wie gastronomische Einrichtungen, Läden zur Deckung des touristischen Bedarfs oder Betriebe des Beherbergungsgewerbes angesiedelt werden.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Stadt Plau am See nördlich der Elde. Die Stadt Plau am See liegt am Ausgang der Müritz - Elde Wasserstraße aus dem Plauer See.

Der festgelegte Geltungsbereich umfasst ein ca. 1,9 ha großes Gebiet. Es wird grenzt im Norden durch die Eldenstraße, im Nordosten durch die Marktstraße, im



Lage des Geltungsbereiches

Osten durch die große Burgstraße, im Süden durch die Strandstraße sowie im Nordwesten durch die Straße "Am Eichberg".

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Plau am See verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser weist den Altstadtbereich, in welchem sich das Plangebiet befindet, als Wohnbaufläche aus. Damit kann der Bebauungsplan derzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Die Stadt erarbeitet derzeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Diese laufende Änderung wird um die Inhalte des Bebauungsplanes ergänzt.

Die 2. Änderung des verbindlichen Bauleitplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13a i.V.m. §§ 2 u. 8 BauGB. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können hiernach im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Bei der Art und der Größe der im Rahmen des B-Planes zulässigen Vorhaben sind, vergleichbar zu den ohne Umweltprüfung zulässigen Vorhaben nach § 34 BauGB im Innenbereich, keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird daher nicht begründet, eine Beeinträchtigung von Schutzgütern vermieden. Im vereinfachten Bauleitplanverfahren nach § 13a BauGB wird daher von einer Umweltprüfung abgesehen.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.1.1991),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.4.2006 (GVOBl. M-V S. 102) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Plangrundlagen wurden der Plan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern, im Maßstab 1:500, eine aktualisierte Flurkarte vom Vermessungsbüro Bauer, Wismar, die topographische Karte im Maßstab 1:10000, Landesamt für innere Verwaltung M-V sowie eigene Erhebungen verwendet.

Die Stadt Plau am See ist laut Regionalem Raumentwicklungsprogramm (RROP) als Unterzentrum (künftig Grundzentrum) eingeordnet. Sie befindet sich im Osten der Planungsregion Westmecklenburg. Gemäß RROP befindet sich das Stadtgebiet im besonders strukturschwachen ländlichen Raum, teilweise im Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege und im Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 7

"Westufer Plau am See". Eine überregionale Straßenverbindung führt durch Plau am See.

Die mit dem Planvorhaben verbundenen Ziele ermöglichen der Stadt, ihre touristische Funktion auszubauen und zu festigen. Durch die Schaffung von touristischer Infrastruktur ist es der Stadt möglich, das vorhandene Angebot sowohl quantitativ, als auch qualitativ zu ergänzen und verbunden damit die Erlebbarkeit der Stadt Plau am See für Einheimische und Touristen zu verbessern.

Unter Beachtung der raumordnerischen Parameter ist der Bebauungsplan daher mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 05.09.2008 über das Planvorhaben informiert. Als Reaktion auf die Planungsanzeige liegen der Stadt die landesplanerischen Hinweise des Amtes für Raumordnung mit Datum vom 23. 09.2008 vor. Darin wird bestätigt, dass die Stadt mit der Umsetzung der Planung ihre Funktion im Fremdenverkehrsschwerpunktraum ausbauen und stärken kann. Mit Datum vom 31.07.2009 liegt der Stadt die abschließende landesplanerische Stellungnahme vor. Darin wird bestätigt, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Mittelalterlichen Altstadt kern des Luftkurortes Plau am See. Der ursprüngliche Charakter einer planmäßig angelegten Handwerker- und Ackerbürgersiedlung ist bezüglich des Erscheinungsbildes der Bebauung innerhalb des Plangebietes noch erkennbar. Entsprechend befinden sich im Plangebiet diverse Denkmäler.

Das Plangebiet ist durch zahlreiche, langgezogene, sehr schmale Flurstücke, zwischen Elden- und Strandstraße liegend, geprägt. Entlang der Straße Am Eichberg und der Eldenstraße sind zahlreiche, größtenteils sanierte Fachwerkhäuser vorzufinden, die dem Wohnen dienen. Die geschlossene Bebauung entlang der genannten Straßen, aus zumeist traufständigen Häusern, wird nur durch wenige Baulücken und durch die Wasserstraßen unterbrochen. Die Häuser in diesem Bereich besitzen zum größten Teil Sattel- und Krüppelwalmdächer und sind überwiegend der Ortstypik entsprechend saniert worden. Im hinteren Bereich wurden sie durch Anbauten und Nebengebäude erweitert.

Die straßenbegleitende Bebauung, entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird durch Wohnen und Gewerbe genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich ein Cafe, eine Eisdiele sowie ein Fisch- und ein Fotogeschäft.

Entlang der Strandstraße weist die Bebauung sehr große Lücken auf. Zwischen einzelnen ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern, die teilweise ortstypisch saniert wurden, befinden sich diverse Garagen, Schuppen und Nebengebäude sowie einzelne ruinöse bzw. ungenutzte Bauten. Hierzu zählen eine alte Synagoge und ein markanter 3 geschossiger Speicherbau, von dem im vorderen Bereich nur noch das konstruktiv tragende Fachwerk erhalten ist. Einzelne Flurstücke in diesem Bereich sind gar nicht genutzt. Die vorhandene Bebauung ist giebel- und traufständig zur Straße ausgerichtet und besitzt Sattel-, Flach- und Krüppelwalmdächer. In den gepflasterten Wasserstraßen, die als Querstraßen zwischen Elden- und Strandstraße fungieren, sind neben kleineren, oft nur eingeschossigen Wohngebäuden, ebenfalls viele Garagen und Nebengebäude, aber auch einzelne Baulücken vorzufinden. Im östlichen

Bereich befindet sich eine von der Strandstraße aus zu erreichende Kirche. Die das Plangebiet südlich begrenzende Strandstraße verläuft entlang der Elde.

Uferbegleitend wurden Hecken und kleine Bäume gepflanzt. Bänke laden zum verweilen ein. In den Sommermonaten herrscht auf der Elde ein reger Schiffs- und Bootsverkehr. Insgesamt stellt sich die Uferpromenade in diesem Bereich des Plangebietes recht attraktiv dar und wird dementsprechend häufig von Touristen frequentiert. Jedoch wird er von der baulichen und gewerblichen Nutzung her, dem touristischen Bedarf insgesamt noch nicht gerecht.

Auf den privaten Grundstücken befinden sich in privaten Hausgärten vereinzelt Bäume und Heckenstrukturen.



Garagen und Freifläche an der Strandstraße



Alter Speicher und Wohnhaus an der Strandstraße

2.2 Städtebauliches Konzept, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Plangebiet wird im Bebauungsplan Nr. 25. 2 entsprechend den städtebaulichen Zielstellungen im nördlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO und im südlichen Bereich als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im nördlichen Bereich soll der vorhandene Bestand über den B-Plan gesichert werden. In den südlichen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Tourismus, Dienstleistung und Wohnen" soll einerseits die Wohnfunktion gesichert und andererseits die Schaffung touristischer Angebote ermöglicht werden. Mit der Umsetzung der Planung soll der Stadt Plau am See ermöglicht werden ihre Funktion im Fremdenverkehrsschwerpunktraum auszubauen und zu stärken.

In Hinblick darauf sind in den festgesetzten Sondergebieten Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für die Außengastronomie, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einrichtungen, die der Deckung des touristischen Bedarfs dienen, touristische und sonstige gewerbliche Dienstleistungen, Ferienwohnungen, Dauerwohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig. Vergnügungsstätten sind hingegen nicht zulässig.

Eine unangemessene, massive Bebauung soll insgesamt vermeiden werden. Dementsprechend wird die GRZ in den Sondergebieten SO 2 und SO 4 auf 0,4 festgesetzt. Im Bereich des denkmalgeschützten Speichers sowie links und rechts der Wasserstraßen – SO 1 und SO 3 – wird sie auf 0,8 festgesetzt. Entlang der Wasserstraßen soll diese Festsetzung bezwecken, dass trotz der überwiegend kleinen Grundstücke eine geschlossene Bebauung entlang dieser historisch prägenden Siedlungsstraße erhalten bleibt und weiterentwickelt werden kann. Im Bereich des Speichers soll die Errichtung bzw. Wiederbelebung eines städtebaulichen Schwerpunktes ermöglicht werden.

Im SO 5 wird eine GRZ von 0,6 zugelassen. Grund hierfür ist die Lage des Sondergebietes in der Eck- und Zentrumssituation an der Strandstraße (Elde)/Große Burgstraße.

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) wurden ebenfalls differenzierte GRZ festgelegt. So wird sie für das WA 1, in welchem sehr große Grundstücke vorzufinden sind auf 0,4 begrenzt. In den WA 2 wird in Anpassung an die sich anschließenden SO 1 und SO 3 aus städtebaulichen Gründen eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Für diese Festsetzung und der damit verbundenen Überschreitung der Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete, liegen die nach § 17 Abs. 2 erforderlichen Voraussetzungen vor. Mit der großen GRZ soll die historische Bebauung entlang der Wasserstraßen gesichert werden. Gleichzeitig sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, entlang der Wasserstraßen bestehende Lücken zu schließen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Planung gewährleistet. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden trotzdem berücksichtigt. Des Weiteren stehen der Festsetzung keine öffentlichen Belange entgegen.

Gleiches trifft für das WA 3 zu, in welchem die Obergrenze bei einer GRZ von 0,6 ebenfalls überschritten wird. Das WA 3 grenzt an das SO 5 und liegt ebenfalls in der beschriebenen Eck- und Zentrumssituation.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 liegt die Absicht der Stadt zu Grunde, den Bereich entlang der Strandstraße in das touristische Gesamtkonzept zu integrieren. Dazu soll sich das Gebiet in Richtung Wasser öffnen und durch die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten die Grundlagen für eine hohe Aufenthaltsqualität schaffen.

Dabei hat sich die Stadt bewusst gegen Festsetzungen entschieden, die die Umsetzung des Konzeptes (Schaffung von Platzaufweitungen, Rücksprünge von Gebäuden, Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften an definierten Stellen) erzwingen. Mit den Festsetzungen sollen vielmehr die planungsrechtlichen Möglichkeiten für eine solche Entwicklung geschaffen werden. Der Grund für diese Vorgehensweise liegt insbesondere darin begründet, dass sich die überplanten Flächen fast vollständig in privater Hand befinden. Eventuelle Planungs- und Bauabsichten der Eigentümer sind derzeit weitgehend unbekannt. Diese Situation führt dazu, dass im B-Plan keine parzellenscharfen Nutzungsarten festgelegt werden können, da ansonsten der Fall eintreten könnte, dass sich festgesetzte Nutzungsarten an der einen Stelle aufgrund abweichender privater Interessen nicht umsetzen lassen, an der anderen Stelle aber nicht zulässig wären, obwohl der Eigentümer entsprechende Bauabsichten verfolgt. Der B-Plan verfolgt daher das Prinzip der Angebotsplanung. Die Stadt beabsichtigt, durch Gespräche und Verhandlungen mit den Eigentümern, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes zu erreichen.

Dem Konzept entsprechend wurden an der Strandstraße insbesondere im Bereich der Ecksituationen zu den Wasserstraßen Baulinien festgelegt. Diese sollen dazu dienen, einzelne architektonisch markante Gebäude entlang der Strandstraße, die sich wie Solitäre aus der vorzufinden Bebauung hervorheben und markante Eckpunkte darstellen, zu betonen. Ein einheitlicher Baustil der Solitäre ist nicht vorhanden. Die Gebäude können verschiedenen Entstehungszeiten zugeordnet werden.

Die Baulinien wurden teilweise auch an noch unbebauten Stellen festgesetzt. Hier sollen in der Zukunft neue Solitäre entstehen. Außerdem sollen durch die Solitäre bestehende Sichtachsen erhalten bleiben.

Die zwischen den Solitären festgelegten Baugrenzen wurden hinsichtlich der Tiefe relativ großzügig gewählt, um ein eventuelles Rückspringen der Bebauung zu ermög-

lichen, jedoch nicht zu erzwingen (Prinzip der Angebotsplanung). So ist es möglich, entlang von Strandstraße und Elde Hof- bzw. Terrassensituationen zu schaffen. Durch die zukünftige Bebauung in diesen Bereichen sollen die Lücken zwischen den vorhandenen Gebäuden straßenbegleitend geschlossen werden. Die festgesetzte architektonische Ausbildung der neuen Gebäude verbindet die einzelnen freien Baufelder gestalterisch miteinander. Durch die mögliche Öffnung der Gebäudefassaden im Erdgeschoss mit großen verglasten Flächen entsteht eine hohe Transparenz zum Straßenraum. Durch die Vorlagerung von Terrassen bei zurückspringenden Gebäuden ist die Möglichkeit zur Entstehung von Verweilflächen zum Aufenthalt von Personen gegeben. Eine Überdeckung dieser Flächen mit einheitlichen Markisen ist vorstellbar.

Im Bereich des WA 1 wurde an der Strandstraße ein Bereich zwischen einem vorhandenen Gebäude im Osten und einer möglichen Bebauung im Westen von Baulinien und -grenzen freigehalten. Hier soll die reizvolle Sichtachse auf die massive Plauer Stadtkirche erhalten bleiben und nicht verbaut werden. Gegenüber dem Entwurf wurde die freizuhaltende Sichtachse reduziert, da die Stadt an die Festsetzungen der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes gebunden ist. Der betroffene Grundstückseigentümer hat einer Verbreiterung der Sichtachse widersprochen, so dass die Stadt mit dem Festhalten an der geänderten Planung einen Entschädigungsanspruch begründen würde.

Entlang der Straße Am Eichberg, der Eldenstraße, der Marktstraße und der Großen Burgstraße sind durchgehend Baulinien festgelegt worden, um die einheitliche, straßenbegleitende Bebauung, die den Charakter der Innenstadt prägt, auch zukünftig zu erhalten.

Ein Überschreiten der Baulinie ist im Plangebiet für Hauseingangstreppe um bis zu 1,20 m zulässig. Die rückwärtige Baugrenze kann innerhalb der Blockinnenbereiche für Hauseingänge, Balkone, Loggien, Erker u.ä. um bis zu 1,50 m auf einer Länge von bis zu 5,0 m überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten wurde die maximal zulässige Traufhöhe auf 7,0 m und die maximal zulässige Firsthöhe auf 11,50 m festgesetzt. Die Höhen orientieren sich am Bestand. In den südlichen Sondergebieten wurde die Firsthöhe hingegen bei eingeschossiger Bauweise auf mindestens 6,50 m und maximal 8,0 m und bei zweigeschossiger Bauweise auf mindestens 7,0 m und maximal 10,5 m festgesetzt. Hierdurch soll die Sicherung einer gewissen Kleinteiligkeit gewahrt werden. Für die neue Bebauung entlang der Strandstraße ist die Giebelständigkeit der Traufständigkeit vorzuziehen und wurde dementsprechend in drei der Sondergebiete festgesetzt. Sichtbeziehungen von den Gebäuden an der Eldenstraße zum Müritz-Elde-Wasserkanal sollen dadurch weiterhin möglich sein. Durch eine enge Festsetzung der Dachmaterialien aus Biberschwanzziegeln oder plattenförmigen Dachsteinen in roter Farbe erfolgt ein Bezug auf die örtliche Bautradition mit identitätsstiftender Wirkung.

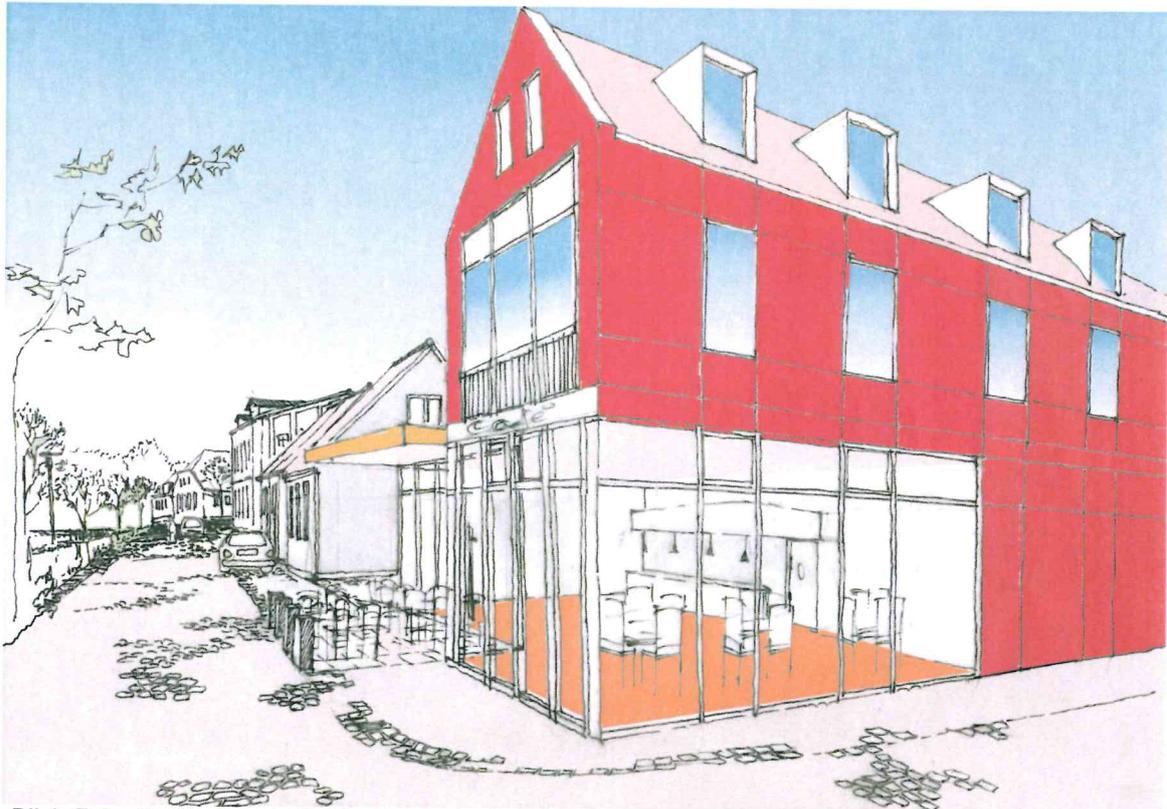
Städtebauliches Ziel ist die Erreichung von Konformität in Geschossigkeit, Dachneigung und Firstrichtung in Verbindung mit einer individuellen modernen architektonischen Ausprägung einzelner Gebäude.

Die folgenden städtebaulichen Entwicklungsvorschläge sollen die gestalterische Zielsetzung der Stadt verdeutlichen.

Städtebauliche Entwicklungsvorschläge



Blick: Ecke 1. Wasserstraße/Strandstraße in Richtung 2. Wasserstraße unter Einbeziehung vorhandener Bebauung



Blick Ecke 3. Wasserstraße/Strandstraße in Richtung 4. Wasserstraße unter Einbeziehung vorhandener Bebauung

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Anpassung der Baulichkeiten an die örtlichen Verhältnisse und soll die städtebaulichen Zielstellungen unterstützen, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Den örtlichen Bauvorschriften kommt bei der hier vorliegenden Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes eine große Bedeutung zu. Die Festsetzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes orientieren sich an denen der Ursprungsplanung. Damit soll verdeutlicht werden, dass die Bebauung an der Eldenstraße wesentlicher Teil der Altstadt ist und für diese einheitliche Gestaltungsvorschriften gelten.

Die örtlichen Bauvorschriften für die Sondergebiete entlang der Strandstraße berücksichtigen dagegen die Planungsabsicht der Stadt, in diesem Bereich ein Quartier entstehen zu lassen, das sich nicht in historisierender Form an die Altstadt anlehnt, sondern den Anspruch hat, eine eigenständige Formensprache zu entwickeln.

Bezüglich der örtlichen Bauvorschriften wurden dementsprechend für die allgemeinen Wohngebiete und die Sondergebiete differenzierte Festsetzungen getroffen.

Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude bei einer zulässigen Dachneigung von 36°-50° als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Der giebelseitige Dachüberstand darf maximal 0,3 m gegenüber der Giebelfläche, die Ortganghöhe, gemessen rechtwinklig zur Dachneigung, maximal 0,2 m betragen. Der traufseitige Dachüberstand einschließlich der Regenrinne darf bei eingeschossigen Gebäuden maximal 0,4 m, bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 0,6 m und bei Fachwerkgebäuden maximal 0,3 m betragen.

Als Eindeckungen für die Dächer sind Pfannen oder Biberschwanzdeckungen in den Farben rotbraun bis ziegelrot zulässig. Glänzende oder reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung der Gauben ist der des Hauptdaches anzugleichen. Die Seitenflächen der Gauben sind in Oberfläche und Farbgebung wie die Fassade zu gestalten oder in Holz auszuführen. Es wird festgesetzt, dass auf einer Dachfläche nur eine Gaubenform verwendet werden darf, wobei Trapezgauben generell unzulässig sind. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen. Mögliche Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen und dürfen die Maße 1,50 m x 1,50 m in Breite und Höhe (gemessen ab Oberkante Hauptdach mit der Gaube bis zur Traufkante der Gaube) nicht überschreiten. Die Abstände der Gauben untereinander müssen mindestens 1,0 m betragen. Liegende Dachfenster und Antennenanlagen sind aus gestalterischen Gründen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind gemäß den örtlichen Bauvorschriften zulässig. Damit soll die alternative Energienutzung gefördert werden.

Sich im Rahmen der Bebauung ergebende Öffnungen in der Fassade sind so anzuordnen, dass sie innerhalb des Geschosses horizontal einheitlich gereiht sind und sich in der Gesamtfläche der Fassade auf vertikale Achsen beziehen oder solche entstehen lassen. In Fachwerkgebäuden dürfen die Öffnungen nur innerhalb der Gefache angeordnet werden. Diesbezüglich sind nur konstruktiv tragende Ständerwerkskonstruktionen zulässig, wohingegen die Verwendung von vorgesetztem Brettfachwerk unzulässig ist.

Für die äußere Gestaltung der Bebauung wird festgesetzt, dass die Fassaden grundsätzlich mit einem Sockel auszubilden sind, wobei die Sockelhöhe jedoch 0,5 m nicht überschreiten darf. Glasierte, polierte, und geschliffene Metalloberflächen sowie Verkleidungen aus Metall, Glas, Glasbausteinen, Kunststoff und Zementplatten sowie

Baustoffe, die anderes Material vortäuschen, dürfen zur Gestaltung der Fassade nicht verwendet werden.

Bezüglich der Fenster wird festgesetzt, dass sie symmetrisch geteilt und zweiflügelig ausgebildet werden müssen, wenn sie breiter als 0,9 m sind. In Fachwerkgebäuden sind die Fenster außen bündig mit der Fassade herzustellen und bei Flächenüberschreitungen von 0,6 m x 0,6 m (Achismaß) senkrecht zu teilen. Die Sprossen sind als konstruktiv tragende, glasteilende Sprossen mit einer maximalen Breite von 2,6 cm oder als beiderseits aufgesiegelte Sprossen mit einem Steg zwischen den Scheiben des Isolierglases auszuführen. Bei Fensteröffnungen mit Stich- und Rundbögen müssen die Rahmen und Flügel die Form der Öffnungen erhalten. Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoss angeordnet werden. Ein Schaufenster darf nicht breiter als 3,0 m sein. Bei liegendem Format ist ein Schaufenster senkrecht und ab einer Höhe von 2,0 m waagrecht im oberen Drittel zu teilen. Schaufenster in Fachwerkgebäuden müssen sich in das Fachwerkraaster einfügen.

Türen mit einer Breite von mehr als 1,2 m müssen zweiflügelig ausgebildet werden. Eine zweiflügelige Tür ist mittelsymmetrisch zu teilen.

Im Bereich der Sondergebiete sind die Dächer der Hauptgebäude bei eingeschossigen Gebäuden, bei einer zulässigen Dachneigung von 30°-50°, als symmetrische bzw. versetzte Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische oder versetzte Satteldächer, als Krüppelwalmdächer oder als Flachdach auszubilden. Die Dachneigung darf von den für die eingeschossigen Gebäude festgelegten Gradzahlen abweichen. Als Eindeckungen für die Dächer sind Pfannen oder Biberschwanzdeckungen in den Farben rotbraun bis ziegelrot zulässig. Glänzende oder reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Die Dacheindeckung der Gauben ist der des Hauptdaches anzugleichen. Die Seitenflächen der Gauben sind in Oberfläche und Farbgebung wie die Fassade zu gestalten oder in Holz auszuführen.

Es wird festgesetzt, dass auf einer Dachfläche nur eine Gaubenform verwendet werden darf. Trapezgauben sind generell unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäudeseite darf nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen. Mögliche Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen und dürfen die Maße 1,50 m x 1,50 m in Breite und Höhe (gemessen ab Oberkante Hauptdach mit der Gaube bis zur Traufkante der Gaube) nicht überschreiten. Die Abstände der Gauben untereinander müssen mindestens 1,0 m betragen. Liegende Dachfenster und Antennenanlagen sind aus gestalterischen Gründen nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.

Für die äußere Gestaltung der Bebauung wird festgesetzt, dass die Fassaden mit einem Sockel ausgebildet werden können, wobei die Sockelhöhe jedoch 0,5 m nicht überschreiten darf. Glasierte, polierte, und geschliffene Metalloberflächen, Verkleidungen aus Metall und Glasbausteinen sowie Baustoffe, die anderes Material vortäuschen, dürfen zur Gestaltung der Fassade nicht verwendet werden.

Mögliche Einfriedungen der Grundstücke an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten sind maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Ausbildung ist nur als Laubholzhecke, unverfugte Feldsteinmauer oder Holzzaun mit senkrechter Lattung zulässig. Drahtzäune sind nur innerhalb von Hecken bis zur Wuchshöhe der Hecke zulässig.

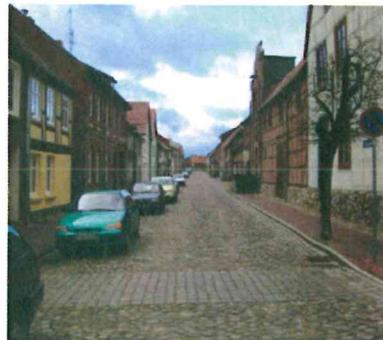
Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V und kann mit Bußgeld belegt werden.

2.4 Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch die nördlich verlaufende Eldenstraße und Marktstraße und die südlich verlaufende Strandstraße, die durch die Wasserstraßen 1 - 4 senkrecht verbunden sind, gesichert. Die genannten Straßen dienen hauptsächlich dem Wohn- und Anliegerverkehr.

Im Plangebiet gilt die Stellplatzeinschränkungssatzung, die am 26.02.1997 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde. Stellplätze sind ausschließlich für Anwohner und nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zufahrten zu Stellplätzen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze für Gäste der gastronomischen Einrichtungen sind ebenso wie die Errichtung von Garagen innerhalb des Geltungsbereiches unzulässig.



Eldenstraße

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 25.2 beträgt rund 1,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung B-Plan Nr. 25.2	Flächengröße ca. in m ²
Allgemeine Wohngebiete	10 400
Sondergebiete	7 000
Flächen für den Gemeinbedarf (Kirche)	350
Öffentliche Verkehrsfläche	1 250
Σ Plangebiet	19 000

3. Ver- und Entsorgung

3.1 Allgemeine Anforderungen der Ver- und Entsorgungsträger

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen gesichert. Für die nicht im öffentlichen Raum verlaufenden Versorgungsleitungen und Wege existieren eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Die vorhandenen Leitungen und deren Schutzabstände sind bei allen Bau- und Pflanzmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes werden über Anschlussleitungen von den im Bereich der öffentlichen Wege und Plätze befindlichen Versorgungsleitungen

zentral mit Trinkwasser versorgt. Die Versorgung ist durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim – Lübz gewährleistet. Die Versorgungs- und Anschlussleitungen wurden vor einigen Jahren erneuert.

Eventuell notwendige Neuanschlüsse zur Wasserversorgung sind mit dem Zweckverband abzustimmen. Für alle neu verlegten Trinkwasserleitungen sind vor Einbindung in das öffentliche Versorgungsnetz hygienische Reinheitsnachweise und die Freigabe über das Gesundheitsamt einzuholen. Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Die Löschwasserversorgung ist über vorhandene Hydranten und durch die Möglichkeit der Wasserentnahme aus der Elde gesichert. Die mögliche Löschwasserentnahme aus der Elde wird mittels flexibler Schläuche erfolgen. Die Errichtung einer baulichen Wasserentnahmestelle ist geplant. Die Versorgungssicherheit wurde von der zuständigen Verwaltungsbehörde bestätigt.

3.3 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist über eine zentrale Ableitung gesichert. Das Abwasser wird über Freigefälleleitungen mit Anbindung an das vorhandene Leitungsnetz zum Klärwerk der Stadt Plau am See abgeleitet. Gewerblich anfallende fetthaltige Abwässer (z. B. aus Gastronomieeinrichtungen) sind vor Einleitung in das Abwassersystem zu reinigen.

Die Regenwasserentsorgung erfolgt, da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist, über den im Leitungsnetz vorhandenen Regenwasserkanal.

3.4 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Energieversorgung der Stadt Plau ist durch das Umspannwerk Lübz in Form von Elektroenergie gesichert. Zuständiger Stromversorger für das Plangebiet ist die WEMAG.

Für das zentrale Gasversorgungsnetz der Stadt Plau ist die E.ON Hanse AG zuständig. Eine notwendige Erweiterung ist mit der E.ON Hanse AG im Einzelfall abzustimmen.

Die Verwendung emissionsarmer Gasheizungen wird empfohlen. Auf die Verwendung fester Brennstoffe zum Betrieb von Heizungen und Warmwasseranlagen sollte im Interesse der Reinhaltung der Luft verzichtet werden.

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation wird durch die Deutsche Telekom AG sichergestellt.

3.5 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung wird durch Abfallsatzung des Landkreises Parchim geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über das Straßen- und Wege-

netz gewährleistet. Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Nutzungscharakteristik des Plangebietes bestehen seitens der Stadt auch keine entsprechenden Verdachtsmomente. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten und Immissionsschutz, wird hingewiesen.

4. Eingriffe in Natur und Landschaft, Schutzgebiete, Schutzmaßnahmen

Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da ehemals bzw. bereits bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden bzw. solche Bereiche, für die bereits in früherer Zeit Baurecht geschaffen wurde. Mit der 2. Änderung des B-Planes werden insbesondere Änderungen in der städtebaulichen Konzeption verfolgt. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet kommen keine geschützten Arten vor und es erfolgt keine Beeinträchtigung europäischer Schutzgüter gemäß BauGB. FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Innerhalb des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ist die Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 einschließlich des Umweltberichtes nicht durchzuführen. Die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung entfällt bei Plänen, bei denen eine bebaute Grundfläche von 20.000 m² unterschritten wird, da die Eingriffe im Innenbereich als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Fall liegt hier vor. Allerdings sind die Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und Maßnahmen zu erläutern.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Durch die aktuelle Planung werden lediglich die Nutzung und die Baugrenzen geändert. Die bezüglich der Umweltbelange getroffenen Festsetzungen ändern sich nicht.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich im Wesentlichen um einen bebauten Innenbereich, so dass für die Neubebauung keine bisher unbeplanten, unversiegelten Flächen in Anspruch genommen werden. Die Umweltbelange werden hinsichtlich einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Bezug auf das Stadtgebiet berücksichtigt. Im Zuge der Neuplanung ist eine Entkernung und entsprechend eine Entsiegelung durch den Rückbau und Abbruch von Nebengebäuden im Hinterhofbereich vorgesehen. Eine massive Bebauung und eine zu starke Versiegelung werden durch die Festsetzungen im Bebauungsplan unterbunden.

Dementsprechend ergibt sich aus der Planung kein Biotopverlust, den es auszugleichen gilt. Die Umweltbelange werden durch den Erhalt von Bäumen berücksichtigt. Zufahrten und Stellplätze sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) zu errichten, um den natürlichen Wasserkreislauf weniger zu beeinträchtigen. Weiterhin wird zum Schutz von Natur und Landschaft und unter Berücksichtigung der Umweltbelange festgesetzt, dass vorhandene Altanlagen, Bauschutt und Müllablagerungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen sind. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Mit diesen Schutz- und "Minderungsmaßnahmen" sowie den im Folgenden genannten grünordnerischen Festsetzungen werden die Umweltbelange bei der vorliegenden Planung in angemessener Weise berücksichtigt. Insgesamt wird eine Verbesserung des Zustandes im Plangebiet erwirkt. Durch das Planvorhaben wird das Ortsbild aufgewertet.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Plangebiet sind keine geschützten Bäume bekannt. Jedoch sind einheimische Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang ab 60 cm und mehrstämmige Laubbäume ab 80 cm Gesamtumfang zweier Stämme, gemessen in 1,0 m Höhe über Geländeoberfläche, Großsträucher ab 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken ab 10 m Länge zu erhalten. Sie sind vor Beeinträchtigungen sowie während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Pflegemaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr unmittelbar drohender Gefahren sind zulässig. Der Abgang von Bäumen und Großsträuchern und Hecken ist gleichwertig innerhalb der Grundstücksfläche zu ersetzen. Für Bäume gilt: bis zu einem Stammumfang von 60 cm ist ein Ersatzbaum, von 60 cm bis 1,20 m sind zwei Ersatzbäume, von 1,20 m bis 1,80 m sind drei Ersatzbäume und über 1,80 m Stammumfang sowie für jeweils angefangene 50 cm ein zusätzlicher Ersatzbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzqualität Hochstamm, 3x v., Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,0 m Höhe). Für Großsträucher und Hecken gilt ein Ausgleichserfordernis von 1:1 bis zu 3:1 je nach Art, Größe, Vitalität und ökologischer Bedeutung (Sträucher in Baumschulqualität, mind. 2x v., mit Ballen 60-100 cm). Über Ausnahmen und das Ausgleichserfordernis entscheidet der Landkreis.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von städtebaulichen Planungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Plau am See hat sich mit der Immissionsschutzproblematik auseinandergesetzt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen bereits weitestgehend bebauten Bereich analog zu § 34 BauGB handelt, ist bei der Immissionsbetrachtung durch den

Verkehr von der vorhandenen Situation auszugehen. Durch die Planung werden keine nennenswerten zusätzlichen Verkehre verursacht.

In Bezug auf mögliche, durch gastronomische Einrichtungen verursachte Lärmquellen wird festgelegt, dass Anlagen für die Außengastronomie ohne Ausnahme nur an den der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite zulässig sind. Weiterhin sind Stellplätze für Gäste der gastronomischen Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Mit diesen Festsetzungen berücksichtigt die Stadt die unmittelbare Benachbarung von Wohn- und Sondergebieten. Es soll ausgeschlossen werden, dass die Wohngebiete durch lärmintensive Tätigkeiten in den Blockinnenbereichen beeinträchtigt werden.

Weitere auf das Plangebiet einwirkende Emittenten, die zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen, sind nicht bekannt.

6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten

Die Grundstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich bis auf die öffentlichen Straßen, die Eigentum der Stadt sind, alle in Privatbesitz. Die Planungskosten trägt die Stadt über den Sanierungsträger.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme Bodendenkmale betroffen. Das gesamte Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Bodendenkmals "Altstadt Plau am See". Das Bodendenkmal erstreckt sich nach Süden bis zum Eldeufer. Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landkreis Parchim den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig, mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Bei der künftigen Bebauung an der Strandstraße ist durch einen statischen Nachweis zu belegen, dass durch die Gebäude keine zusätzlichen Belastungen auf die Ufermauer der Müritz-Elde-Wasserstraße ausgehen. Dies ist insbesondere bei einer Bebauung nahe der Hubbrücke Plau am See zu beachten.

Stadt Plau am See, den.....05.10.2010



.....
Der Bürgermeister