



Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 31 - Ferienhausgebiet Richtberg -

der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Wohnungseigentümergeinschaft
„Auf dem Richtberg“
Verwaltung Frau Annette Hartmann
Werningkamp 16
48493 Wettringen

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a
19395 Plau am See

Satzungsexemplar

Plau a. See, 13.04.05

26. Okt. 2003
17. Febr. 2004
05. Mai 2004



Rud

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsanlass und -absichten
 - 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 1.4 Gebietsabgrenzung
 - 1.5 Art und Maß der baulichen Nutzung

2. Erschließung des Plangebietes
 - 2.1 Verkehrsflächen
 - 2.1.1 Straßen, Wege und Stellplätze
 - 2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
 - 2.2.1 Trinkwasserversorgung
 - 2.2.2 Gasversorgung
 - 2.2.3 Elektroenergieversorgung
 - 2.2.4 Schmutzwasserentsorgung
 - 2.2.5 Niederschlagswasserentsorgung
 - 2.2.6 Löschwasserentnahmestellen
 - 2.2.7 Müllentsorgung
 - 2.3 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
 - 2.3.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
 - 2.3.2 Kosten für Ersatzmaßnahmen

- Grünordnungsplan

1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Planungsanlass und -absichten

Das Plangebiet ist Teil des Ortsteiles Quetzin, liegt ca. 3,5 km nördlich der Altstadt und ist 3,3 ha groß.

Die vorhandenen Bebauungen entstanden überwiegend in den Jahren von 1970 – 1980 als Wochenendhäuser / Bungalows.

17 der vorhandenen Bungalows haben eine Größe von ca. 40 m² Grundfläche, 34 Bungalows haben eine Größe von ca. 55 m² Grundfläche.

Die Gesamtanlage befindet sich im Eigentum der Wohnungseigentümergeinschaft „Auf dem Richtberg“ und wird auf der Grundlage des Wohneigentumsgesetz¹ als Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum bewirtschaftet. Von Seiten der Eigentümer besteht der Wunsch, die vorhandenen Bungalows auf den Standard von Ferienhäusern auszubauen.

Zur Zeit liegen im Bauordnungsamt des Landkreises Parchim zahlreiche Anträge für Erweiterungen bzw. Anbauten vor. Zum Teil wurden auch ungenehmigte Bauten errichtet. Es besteht die Gefahr, dass ohne Bauleitplanung in diesem Bereich ein städtebaulicher Missstand entsteht.

Die Stadt beabsichtigt, über einen verbindlichen Bauleitplan für die Bebauung „Richtberg“ gemäß § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

Plau am See liegt nach der PROP² im Fremdenverkehrsschwerpunktraum, in dem der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig zu entwickeln ist.

Die touristischen Angebote an Einrichtungen und Leistungen sollen bedarfsgerecht erweitert, qualitativ verbessert und vielfältiger gestaltet werden mit dem Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern. Dem Ausbau vorhandener Anlagen ist der Vorrang zu geben, wobei eine entsprechende infrastrukturelle Ausstattung von besonderer Bedeutung ist.

Inhalt der verbindlichen Bauleitplanung ist deswegen die Entwicklung der Bungalow-siedlung zu einem Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO. Die Festsetzungen zur Größe, Ausstattung und Erschließung der Bauanlagen sollen sichern, dass die Ferienhäuser überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen können.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Badestelle am Plauer See mit Spiel- und Versorgungseinrichtungen ergänzt die touristischen Angebote für das Ferienhausgebiet.

Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Gestaltung erfolgt durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, § 14 und 20 BauNVO und § 86 LBauO M-V.

¹ Wohnungseigentumsgesetz vom 15.03.1951, zuletzt geändert am 05.10.1994

² Westmecklenburg, S 87-89, Regionaler Planungsverband (12/1996)

1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ferienhausgebiet Richtberg“ der Stadt Plau am See

Schreiben vom 26.02.2004 (Posteingang 04.03.2004)

Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Erstem Landesraumordnungsprogramm (LROP) für M-V und dem Regionalen Raumordnungsprogramm (PROP) für die Region Westmecklenburg beurteilt.

Bewertungsergebnis

Dem Bebauungsplan Nr. 31 „Ferienhausgebiet Richtberg“ stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Hinweis:

Eine spätere Umnutzung der Ferienhäuser zu Dauerwohnungen ist auszuschließen.

Raumordnerische Bewertung

Das Plangebiet liegt gemäß RROP im Fremdenverkehrsschwerpunktraum und ist im Flächennutzungsplan als Sondergebiet für Erholung „Ferienhausgebiet“ dargestellt. In Fremdenverkehrsschwerpunkträumen sollen: „bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ... störende Nutzungen und Entwicklungen so abgestimmt werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf diesen Wirtschaftszweig entstehen“. (7.2.1.(2) RROP)

Des Weiteren ist: „einer späteren Umnutzung von geplanten Ferienwohnungen und Wochenendhäusern in Dauerwohnungen ... entgegenzuwirken“. (7.5.2.(3) RROP)

Durch die Umsetzung dieser Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung soll gesichert werden, dass Freizeit- und Beherbergungsanlagen einen wirksamen Beitrag zur Entwicklung des Fremdenverkehrs und damit zur Schaffung bzw. Sicherung von Arbeitsplätzen leisten.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der nach dem BauGB erforderlichen Prüfung durch die Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See (Stand 5/02) ist das Plangebiet als Ferienhausgebiet dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächenutzungsplan entwickelt.

1.4 Gebietsabgrenzung

Das Plangebiet wird außen begrenzt:

- ° im Norden vom „Unkel-Bräsig-Weg“,
- ° im Osten von der „August-Bebel-Straße“ und den Flurstücken 98/2 und 99/2 der Flur 2,
- ° im Süden vom „Karmoschen Weg“ (Flurstück 99, Flur 2),
- ° im Westen vom Flurstück 360, Flur 3.

1.5 Maß der baulichen Nutzung

Für die Ferienhäuser wird gemäß § 10 Abs. 4 S. 2 eine Grund- und Geschossfläche von 75 m² festgesetzt. Damit wird eine angemessene Erweiterung der vorhandenen Bungalows auf jetzigen Standard möglich. Ein Ausbau von Dach- und Kellergeschossen ist nicht vorgesehen. Die Dachneigung der vorhandenen Bungalows beträgt ca. 20°. Festgesetzt werden 20 – 25° Dachneigung, um bei Dacherneuerungen auch andere Dachmaterialien als z. B. Welleternit verwenden zu können. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind als solitär stehende Bauanlagen unzulässig, sie sind nur als Anbauten an das Ferienhaus im Rahmen der zulässigen Grundfläche möglich. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass das noch geschlossen wirkende Plangebiet mit Geräteschuppen „zersiedelt“ wird. Alle Erweiterungsbauten sind in der Farbgestaltung der Hauptanlage anzupassen, um eine Auflösung des einzelnen Ferienhauses zu verhindern. Einfriedungen jeglicher Art sind unzulässig um Abgrenzungen und Sichtbehinderungen zu vermeiden.

2. Erschließung des Plangebietes

2.1 Verkehrsflächen

2.1.1 Straßen, Wege und Stellplätze

Das Plangebiet ist mit 2 Zufahrten vom „Unkel-Bräsig-Weg“ mit Anschluss an die „August-Bebel-Straße“ verkehrsmäßig erschlossen. Der vorhandene, unbefestigte Weg innerhalb des Plangebietes wird als Fußgängerbereich ausgewiesen. Auf den 3 Gemeinschaftsstellplätzen werden 52 Stellplätze für die festgesetzten Ferienhäuser und nach der EAE 85/95 13 Besucherstellplätze dargestellt. Die unmittelbaren Ferienhausbereiche bleiben autofrei.

2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

2.2.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes ist vorhanden. Träger der Trinkwasserversorgung ist der Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz.

2.2.2 Erdgasversorgung

Erdgasanschlüsse sind zur Zeit nur in geringem Umfang vorhanden, sie können beim Träger der Gasversorgung HANSE GAS in Bützow beantragt werden.

2.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung des Plangebietes ist vorhanden. Träger der Versorgung ist die WEMAG AG in Schwerin.

2.2.4 Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist über die in der Planzeichnung festgesetzten Übergabe-/Revisionschächte an die städtische Abwasserkanalisation mit Entsorgung in der städtischen Kläranlage angeschlossen.

2.2.5 Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser wird, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Baugrundstücken versickert. Nach der Reichsbodenschätzung von 1931 und der forstlichen Standortkartierung von 1961 im Plangebiet Sande vorherrschen ist eine Versickerung auch möglich.

2.2.7 Löschwasserentnahmestellen

Die Standorte der Löschwasserentnahmestellen in der „August-Bebel-Straße“ und dem „Unkel-Bräsig-Weg“ sind der anschließenden Übersichtskarte – Standorte Hydranten – zu entnehmen.

2.2.8 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen zentralen Entsorgungsplatz im westlichen Bereich des Plangebietes.

2.3 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

2.3.1 Die anrechenbaren Kosten für Ausgleichsmaßnahmen betragen nach dem Grünordnungsplan ca. 54.650,00 € brutto.

Grünordnungsplan



*Ordnungsplan
Plan-Quadrat
M 1:2000*

♀ Standorte Hydranten
(Bestandsplan)