

# Begründung

## zum Bebauungsplan Nr. 3

- Mühlenberg -

## der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Stadt Plau am See  
Der Bürgermeister  
Markt 2  
19395 Plau am See

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

1. Entwurf  
Juni 1993

Geänderter Entwurf  
18.08.2002  
15.03.2003  
17.07.2003



09.02.04

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Vorwort**

- 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, Lage und Zustand des Gebietes
  
- 2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften / Lärmschutz
  - 2.2 Erschließung des Plangebietes
    - 2.2.1 Verkehrsflächen
      - 2.2.1.1 Straßen und Wege
      - 2.2.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
    - 2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes
      - 2.2.2.1 Trinkwasserversorgung
      - 2.2.2.2 Gasversorgung
      - 2.2.2.3 Elektroenergieversorgung
      - 2.2.2.4 Fernmeldeanschluss
      - 2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung
      - 2.2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung
    - 2.2.3 Erschließungskosten
    - 2.2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
      - 2.2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen
      - 2.2.4.2 Kosten für Ersatzmaßnahmen
  - 2.3 Grünordnungsplan und allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Abs. 1 S. 1 UVPG

## Vorwort

Mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde bereits im Januar 1991 begonnen. Er wurde aus dem damals rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt, indem die Fläche als Wohnbaufläche (WR) dargestellt war. Die Plangebietsfläche betrug ca. 26 ha. Unter Einbeziehung der am Vogelsang vorhandenen 4- und 5-geschossigen Wohnblöcke sollte mit einer gestaffelten Bebauung von 3- bis 1-geschossigen Häusern in Richtung Altstadt die störende hohe Bebauung auf dem „Vogelsang“ abgemildert werden.

Im Plangebiet sollten langfristig ca. 380 Wohnungen entstehen, die für die damals vorgesehene Bevölkerungsentwicklung notwendig waren.

Das Planverfahren wurde nur bis zum Bebauungsentwurf geführt, da bereits im Jahre 1993 erkennbar war, dass durch zahlreiche Rückübertragungsanmeldungen die Grundstücke auf absehbare Zeit nicht verfügbar waren. Die bereits im Bau bzw. in der Planung befindlichen beiden Reha-Kliniken und das Fachkrankenhaus machten aber die schnelle Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich.

Das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Mühlenberg“ wurde unterbrochen und statt dessen wurde das Bebauungsgebiet Nr. 4.2.1 „Wohngebiet Quetziner Straße“ im Rahmen eines „Städtebaulichen Entwicklungsgebietes“ in das Verfahren genommen. In diesem Gebiet konnten nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens sofort Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden.

Das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Mühlenberg“ wird nun auf der Grundlage des neu gefassten und rechtskräftigen Flächennutzungsplanes (Juli 2002) in geänderter Form zu Ende geführt.

## **1. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### **1.1 Planungsanlass und -absichten**

Die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens mit geänderten Planungszielen wird mit dem nach wie vor vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen insbesondere in Form von Einzelhausgrundstücken begründet.

Die geänderten Planungsziele sind folgende:

- Ausweisung der überwiegenden Fläche als allgemeines Wohngebiet,
- zugelassen sind 1-geschossige Einzelhäuser in offener Bauweise,
- im südwestlichen Teil des Plangebietes werden drei 2-geschossige Wohnanlagen in offener Bauweise zugelassen,
- im nördlichen Teil des Plangebietes entlang der „Lübzer Straße“ wird eine Mischgebietsfläche ausgewiesen,
- im südlichen Teil wird die Fläche des ehemaligen Heizwerkes als Gemeinbedarfsfläche für die Freiwillige Feuerwehr festgesetzt,
- die Erschließung des Plangebietes erfolgt nach der EAE 85,
- für stadtgestalterische Maßnahmen werden örtliche Bauvorschriften, z. B. für die Hausfassaden und Dachformen festgesetzt.

Die überwiegende Ausweisung des Plangebietes mit 1-geschossigen Einzelhäusern entspricht neben dem tatsächlichen Bedarf auch der kleinteiligen Blockstruktur der Altstadtbebauung. Durch die Hanglage des Plangebietes zur Altstadt kommt der Bebauung im Plangebiet prägende Funktion für das Stadtbild zu, die durch die Festsetzung örtlicher Bauvorschriften und der Art der Wege- und Straßenführungen unterstützt wird. Es entsteht hier ein der Altstadt angepasstes Einfamilienhausgebiet

mit eigenständigem Gebietscharakter.

Die auf dem „Mühlenberg“ („Vogelsang“) vorhandenen 4- und 5-geschossigen Wohnblöcke werden aus dem Plangebiet herausgenommen. Sie sind bereits vollsanziert worden, so dass im Rahmen des Bebauungsplanes kein Handlungsbedarf mehr besteht.

Die Mischgebietsausweisung im nördlichen Teil des Plangebietes entlang der „Lübzer Straße“ nimmt die zum Teil noch vorhandene Nutzung auf und ergänzt sie. Hier sind unter anderem Versorgungseinrichtungen für das Plangebiet und seine umgebene Wohnbebauung vorgesehen.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet können ca. 80 Wohnungen entstehen.

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Freiwilligen Feuerwehr als Vereinsgebäude, Weiterbildungseinrichtung und Unterstellmöglichkeit von Geräten, die nicht unmittelbar für den aktiven Einsatz benötigt werden.

Im Plangebiet werden zentrumsnahe Wohnbauflächen geschaffen und die städtebauliche Entwicklung wird im Süden zwischen den Wohnbereichen „Klüschenberg“ und „Lübzer Straße“ geschlossen (abgerundet).

## 1.2 Einordnung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

In der landesplanerischen Stellungnahme zum Flächennutzungsplan vom 12.01.1999 wird eine Konzentrierung des Wohnungsbaus in Anlagerung an den Stadtkern zur Vermeidung einer weiteren Zersiedlung der Stadt ausdrücklich gefordert.

Ziel ist es, durch eine überwiegende eingeschossige Einzelhausbebauung und durch die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die kleinteilige Blockstruktur der Altstadt aufzunehmen.

Die bestehenden störenden und weithin sichtbaren 4- und 5-geschossigen Großplattenwohnbauten westlich des Plangebietes stehen im starken Gegensatz zur Altstadtbebauung. Durch die festgesetzte Bebauung im Plangebiet soll dieser Gegensatz abgemildert werden. Mit der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird eine gewisse „Vereinheitlichung“ in der Baustruktur erreicht, die als Ausgleich zur beschriebenen Plattenbebauung notwendig ist.

Die besondere Führung der Straßen und Wege einschließlich Begrünung unterstützt die gewollte kleinteilige Struktur des Plangebietes.

## 1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See (Neufassung Juli 2002) wird die Plangebietsfläche als Wohngebiet „Vogelsang“ ausgewiesen und in der Art der baulichen Nutzung als Wohnbau-, gemischte Bau- und Gemeinbedarfsflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Mühlenberg“ wird damit gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Flächenfestsetzungen im Bebauungsplan entsprechend den Darstellungen im Flächennutzungsplan.

## 1.4 Gebietsabgrenzung, Lage und Zustand des Plangebietes (AI)

Das Plangebiet ist ca. 9,5 ha groß.

Es wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch die „Lübzer Straße“,
- im Osten durch das Flurstück 97/3, die Schule am Klüschenberg und das Flurstück 83/14,
- im Süden durch den „Wittstocker Weg“ und
- im Westen durch die „Vogelsangstraße“.

Das Plangebiet liegt südlich der Altstadt mit Hanglage zur Stadt. Der Höhenunterschied (von Süd nach Nord abfallend) beträgt ca. 10 m. Der größte Teil des Plangebietes ist stillgelegte Ackerfläche und wird von ruderalen Staudenfluren beherrscht. Ein eventuelles Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt.

## **2. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Örtliche Bauvorschriften / Lärmschutz**

Art und Maß der baulichen Nutzung:

Als Art der Nutzung wurde der noch unbebaute Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Festsetzung von drei 2-geschossigen Wohnbauanlagen im südwestlichen Bereich des Plangebietes bildet die Fortsetzung der vorhandenen 5-geschossigen Wohnblöcke, allerdings in abgemilderter Form.

Ein Kinderspielplatz wurde für das Plangebiet nicht festgesetzt, da sich im Bereich der 5-geschossigen Wohnblöcke ein großer Kinderspielplatz befindet, der für das Plangebiet mit genutzt werden kann.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als 1-geschossige Einzelhausbebauung festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften:

Die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung bezüglich der Fassadenoberfläche und Farbgebung der Dachneigungen, der Dachendeckungen, der Gestaltung von Garagen und Carports, der Einfriedungen sowie der Stellung der Wohngebäude sind geeignet und erforderlich, die beabsichtigte Gestaltung des Plangebietes und der Bauanlagen zu erreichen. Die Festsetzung von Firstrichtungen dient gleichzeitig einer optimalen Grundstücksnutzung bei gleichzeitig geringem Erschließungsaufwand. Für die Bauherren entstehen keine wesentlichen Belastungen und Einschränkungen, so dass die festgesetzten Vorschriften auch angemessen sind.

Lärmschutz:

Zur Beurteilung möglicher Lärmeinwirkungen von Verkehrslärm von der „Lübzer Straße“ und Freizeitlärm von der südlich gelegenen Sporthalle auf das Plangebiet wurde vom Ingenieurbüro für Umwelttechnik P. Hasse eine Immissionsprognose – Lärm erstellt.

Im Ergebnis dieser Untersuchung werden die Immissionsrichtwerte im Plangebiet entlang der „Lübzer Straße“ mit 2 dB tags und nachts überschritten.

Als Schutzmaßnahme werden im B-Plan (Text Punkt 6) deswegen bauliche Maßnahmen zur Luftschalldämmung an den Außenbauteilen festgesetzt.

Bei der Nutzung der Sportanlage werden die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht

überschritten, so dass keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Hinweis:

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Lautsprecheranlage installiert werden, ist die benachbarte schutzwürdige Nutzung zu berücksichtigen.

## 2.2 Erschließung des Plangebietes

### 2.2.1 Verkehrsflächen

#### 2.2.1.1 Straßen und Wege

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Lübzer Straße“, die „Vogelsangstraße“ und den „Wittstocker Weg“. Die Ausbaubreiten der Straßen im Plangebiet wurden nach der EAE 85 festgelegt, dabei wurde auf geringe Ausbaubreiten geachtet, um die Versiegelung gering zu halten.

Die Straßenflächen der Planstraßen A, B, D und E sollten mit Betonsteinpflaster oder Asphalt, die Wege C mit wassergebundener Decke befestigt werden.

#### 2.2.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

##### ° öffentliche Parkplätze

Die Zahl der öffentlichen Parkplätze wurde nach der EAE 85/95 bestimmt, sie beträgt ca. 30 Stück.

### 2.2.2 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

#### 2.2.2.1 Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim –Lübz. Die Erschließung des Plangebietes muss rechtzeitig vor Beginn mit dem Zweckverband abgestimmt werden. Das betrifft auch die Errichtung von einer ausreichenden Anzahl von Löschwasserhydranten.

#### 2.2.2.2 Gasversorgung

Im Bereich der „Vogelsangstraße“ liegt bereits für die Versorgung der mehrgeschossigen Wohnblöcke eine Erdgasleitung. Der Anschluss des Plangebietes ist bei der HGW Hanse Gas in Bützow vor Beginn der Erschließung anzumelden.

#### 2.2.2.3 Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist vor Erschließungsbeginn bei der WEMAG in Schwerin zu beantragen.

#### 2.2.2.4 Fernmeldeanschluss

Für den Ausbau des Fernmeldenetzes sind die Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom in Neubrandenburg anzumelden.

#### 2.2.2.5 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen Anschluss an die städtische Kläranlage. Der Anschluss der Kanalisation erfolgt über die „Vogelsangstraße“ an das Pumpwerk 7 (Vogelsang).

**2.2.2.6 Niederschlagswasserentsorgung**

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, in die öffentliche Regenwasserkanalisation in den Straßen- und Wegeflächen eingeleitet.

Die Straßenentwässerung erfolgt über den Regenwasserteich im nördlichen Bereich des Plangebietes mit Überlauf in den Sandfang zwischen „Lübzer Straße“ und „Elde“ (ehemalige Kläranlage des „Vogelsang“) in die „Elde“.

Hinweise:

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken kann auf Antrag und mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde und wenn der Baugrund es zulässt, auch auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden.

**2.2.3 Erschließungskosten**

Die Erschließungskosten gemäß § 127 und 128 BauGB betragen 842.000,00 € (brutto).

**2.2.4 Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

**2.2.4.1 Kosten für Ausgleichsmaßnahmen**

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen betragen 63.525,00 € (brutto).

**2.2.4.2 Kosten für Ersatzmaßnahmen**

Die Kosten für Ersatzmaßnahmen betragen 160.405,00 € (brutto).

**2.3 Grünordnungsplan und allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c Abs. 1 Satz 1 UVPG**

B-Plan Nr. 3 "Mühlenberg" der Stadt Plau am See Erschließungskosten lt. § 127 BauGB						
Bereich	Berechn.	Menge	Einh.	Ausführung Belag	EP EUR / Einh.	GP EUR gesamt
<b>1. Straßenbau</b>						
Planstraße A	430m x 5,50m =	2.365,0	qm	Bitumen	41,00	257.752,50
Planstraße B	410m x 4,50m =	1.845,0	qm	Bitumen	43,00	96.965,00
Planstraße D	155m x 5,50m =	852,5	qm	Bitumen	41,00	79.335,00
Planstraße E	125m x 4,50m =	562,5	qm	Bitumen	43,00	34.952,50
Planweg C	255m x 2,50m =	637,5	qm	wassergebund. Decke	35,00	24.187,50
<b>2. Park- u. Grünstreifen, ohne Bäume</b>						
Planstraßen A, B u. D	1.150m x 2,00m =	2.300,0	qm	Sickerpflaster/Gras	43,00	98.900,00
<b>3. Gehwege</b>						
Planstraße A	155m x 3,50m =	542,5	qm	Betonpflaster	35,00	18.987,50
<b>4. öffentl. Grünflächen, Straßenbegleitgrün, ohne Bäume</b>						
Planstraßen A, B, D, E u. Weg C		2.605,0	qm		5,50	19.277,50
öffentl. Grünflächen		900,0	qm		5,50	14.327,50
<b>5. Beleuchtung</b>						
Planstraßen A, B, D, E u. Weg C		1.375,0	m		64,00	88.000,00
<b>6. Regenentwässerung</b>						
RW-Kanal - Planstraßen A, B, D, E u. Weg C		1.375,0	m		150,00	228.250,00
Regenrückhaltebecken		400,0	qm		55,00	206.250,00
<b>7. öffentl. Parkplätze</b>						
Sickerpflaster		30,0	St	Sickerpflaster	500,00	22.000,00
						15.000,00
						15.000,00
					gesamt	726.000,00
					MwSt	116.160,00
					brutto	842.000,00