

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Verfasser: Manewald

Datum: 25.04.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	09.05.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt	Vorberatung
Nichtöffentlich	16.05.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" der Stadt Plau am See

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See beschließt:

1. Für das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg““ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch Auslegung durchgeführt werden

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

1. Lageplan
2. Entwurf: B-Plan Nr. 3 (Begründung mit Planzeichnung)
3. Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
4. Bestandsaufnahme
5. Gegenüberstellung B-Plan und Änderung

Sachverhalt:

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Mühlenberg“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2004 stammt. Aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass die Planung vorwiegend die Ausweisung eines Wohngebietes beinhaltete, in dem u. a. die Errichtung von so genannten Eigenheimen ermöglicht werden sollte. Der Bebauungsplan zielte insofern auf die Entwicklung einer Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern, teilweise auch von Mehrfamilienhäusern, ab.

Die Fläche ist bislang, trotz vorhandenem Baurecht und der räumlichen baulichen Vorprägung, unbebaut.

In der Architektur, wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft, verändern sich die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Der Aktualisierungsbedarf kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden.

2015 wurde alsdann für den nördlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 eine 1. Änderung aufgestellt. Die 1. Änderung ist mittlerweile baulich vollzogen worden. Weitere Bereiche südlich des Plangebietes der 1. Änderung wurden noch nicht umgesetzt.

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine veränderte städtebauliche Ausrichtung für den unbebauten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3. Da für Teile des Ursprungsbebauungsplanes keine Flächenverfügbarkeit zwecks zeitnaher Umsetzung der Planung besteht, soll zumindest der aktuell verfügbare Teil einer Überplanung zugeführt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Planungsziel

Das Planungsziel beruht auf dem Ziel des Ursprungsbebauungsplanes und wird wie folgt definiert:

- nachfragerorientierte Entwicklung eines Wohngebietes zwecks Stärkung der Wohnfunktion der Stadt Plau am See im Rahmen einer Aktivierung bereits beplanter Baulandreserven.

Die anfallenden Planungskosten werden durch den Investor getragen. Mit dem Investor (Erschließungsgesellschaft Daniel Schröders & Marvin Stelten) wird ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung sind folgende Mitglieder:

...../ keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung auszuschließen.

Anlage 1



gez. Hoffmeister

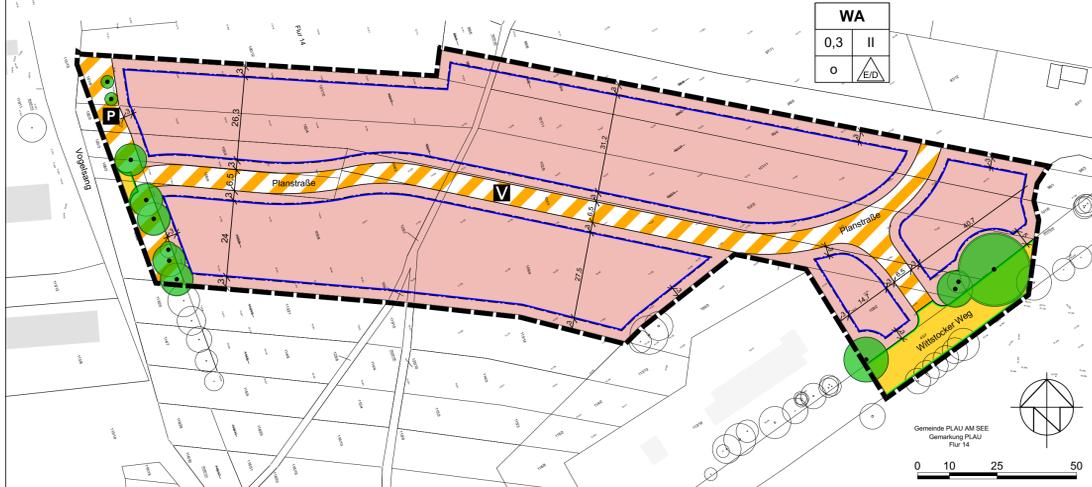
Bürgermeister

Satzung der Stadt Plau am See über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Innerhalb des, in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches, werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vollständig ersetzt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

II MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u.18 Abs. 1 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

76,75 Höhenpunkt als unterer Bezugspunkt in m über NHN (Meter über Normalhöhennull, Höhensystem DHHN92)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenzen

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Öffentliche Parkfläche

V Verkehrsberuhigter Bereich

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

● Erhaltung: Bäume

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

○ DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

○ Flurstücksgrenzen

10914 Flurstücksnummer

— Flurstücksnummer (hier: künftig fortfallend)

1 10 1 Bemaßung alle Angaben in Meter

□ vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches

○ Bestandsbäume (hier: Laubbäume)

TEIL B - TEXT

In der Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 13 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

1.1 allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störenden Handwerksbetriebe

1.2 ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften

1.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.4 zulässig sind Räume für freie Berufe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der Gebäude (OK) als Höchstmaß über einem Bezugspunkt bestimmt. Die OK beträgt 10,0 Meter über dem Bezugspunkt (BP) 76,75 m (sh. Planzeichnung) über NHN im Höhensystem DHHN92. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).
Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudesite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.

Hinweis: die tatsächliche Geländeoberfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegt zwischen 74,5 m und 79 m über NHN und im östlichen Bereich zwischen 78,5 m und 80 m über NHN im DHHN92

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25 a und b BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 8 Bäume in der Qualität Hst StU 18/20, 3. V., zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind Wurzelstreichelgrößen von mindestens 12 m² vorzusehen.

Es sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsstadien durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Die Pflanzstandorte sind entsprechend der Ausführungsplanung festzulegen und können von der Darstellung im B-Plan abweichen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

4.3 Innerhalb der Baufelder sind je 100 m² versiegelter Fläche drei Obstbäume in der Pflanzqualität Hst StU 10/12, 2 x v. oder ein Laubbaum in der Pflanzqualität Hst StU 18/20, Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Artenauswahl Laubbaum:

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)

Artenauswahl Obstgehölze:

- Apfel: Altländer Pfannkuchen, Albrechtspfäpfel, grüner Boskoop, Danziger Kantapfel, Dobraner Renette, Gestreifter Römer, Gravensteiner, Hornberger Pfannkuchen, Kaisen Wilhelm
- Kirsche: Werdersche Braune, Teichners Schwarze Knopfel, Schwarze Königin, Kaisers Kirsche
- Birne: Alexander Lucas, Blumenbachs Butterbirne, Boscs Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Josephin von Mecheln, Konferenzbirne
- Pflaume: Wangenheim, Erwinger Frühe, Hauszweischge

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m. Standsicherung mittels Dreibock. Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen. Die Pflege und der dauerhafte Erhalt sind zu gewährleisten.

5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme: Entwicklung naturnaher Buchenwald
Lage: Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84

Entwicklung einer ca. 2,56 ha großen Waldfläche auf derzeitigem Acker. Randlich der Aufforstungsfläche ist auf einer Breite von 12 m ein mehrstufiger Waldrand aus typischen standortheimischen Gehölzarten mit der Pflanzqualität 80 – 100 cm hoch, v., 3 TR, im Pflanzverband 1 x 1 m zu entwickeln.

Auf dem ca. 12,9 ha großen Flurstück stehen ca. 7 ha Acker zur Verfügung.

Artenauswahl Wald:

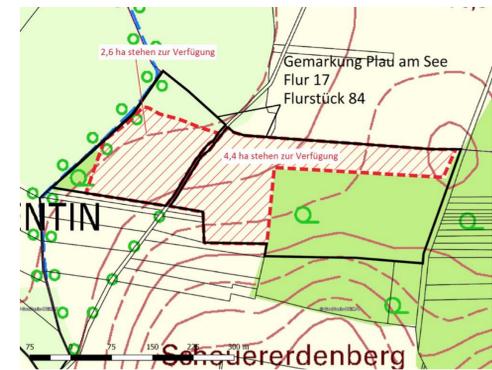
- Buche (*Fagus sylvatica*) mit Anteil 95 %
- Stieleiche (*Quercus robur*) mit Anteil 5 %

Artenauswahl Waldrand:

- Birke (*Betula pendula*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Stechpalm (*Ilex aquifolium*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Brombeere (*Rubus fruticosus*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Achswiede (*Salix cinerea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

Es ist ein Wildschutzverbissraum mit 1,60 m Höhe herzustellen. Die Pflanzung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren und der dauerhafte Erhalt zu gewährleisten. Bei gesicherter Kultur ist die Schutzeneinrichtung abzubauen.

Lage:



II. Örtliche Bauvorschriften i. V. m. § 86 LBauO M-V

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

Dachform und Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer zu gestalten. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis höchstens 55° zu gestalten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° bis höchstens 35° zu gestalten. Für die Dachgestaltung sind zulässig:

Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Je Wohneinheit sind jeweils zwei Stellplätze vorzuhalten. Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.

Hinweis: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung Plau. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen. Brunnenanlagen, Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen sind nur in Ausnahmefällen nach § 136 LWaG möglich und bedürfen aufgrund des Gefährdungspotenzials einer weiteren fachtechnischen Beurteilung bzw. Bewertung und der Zustimmung des WAZV Parchim/Lübz. Die Gewinnung von Erdwärme durch Bohrungen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten ist der unteren Wasserbehörde zur Entscheidung vorab anzuzeigen.

IV. Hinweise

Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelzufunde auftreten. 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 hinzu zu ziehen.

Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahme S 1: Einzelstammenschutz an Einzelbäumen

Zum Schutz der Bäume ist während der Bauaktivitäten ein Einzelstammenschutz (2 m hohe Bohlen auf Posten) vorzusehen. Während der Erdarbeiten ist eine Besinndichtigkeit der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1). Keine Rodungs-, Fallarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September mit vorheriger Besatzkontrolle geeigneter Höhenbäume.

Artenschutzrechtliche Hinweise

.....

Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

.....

Bodenschutz

.....

Grundwasser- und Bodenschutz

Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten entdeckt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Es besteht gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz eine Vorsorgepflicht gegen die Entstehung von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind Beschränkungen zu vermeiden bzw. zu vermeiden bzw. zu vermeiden. Dies betrifft Durchmischungen, Bodenaushub, Verdichtungen, unnötige Befahren und die Verunreinigung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bodenfunktionen von vorübergehend beanspruchten Flächen wieder herzustellen. Das umfasst den Rückbau von Befestigungen, Aufbringen von abgetragenen Oberboden und Flächenlockerung.

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2 in 19395 Plau am See eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2, 19395 Plau am See, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich auszuzeigen.
Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. am mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
- dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
- dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.
Plau am See,

Siegeabruck Der Bürgermeister

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung ist mitgeteilt worden.

Plau am See, Der Bürgermeister

Siegeabruck Der Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin, Öffentlich bestellter Vermesser

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit aufgefertigt.

Plau am See, Der Bürgermeister

Siegeabruck Der Bürgermeister

Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Plau am See, Der Bürgermeister

Siegeabruck Der Bürgermeister

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Plau am See, Der Bürgermeister

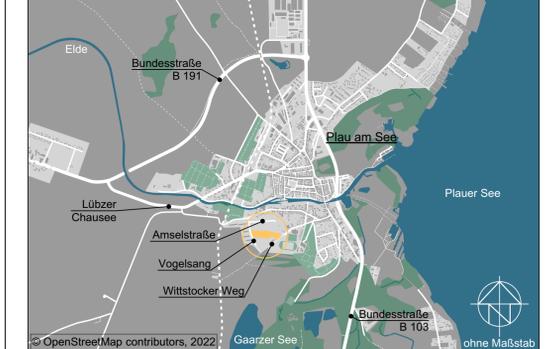
Siegeabruck Der Bürgermeister

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 15. Oktober 2015 in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung der Stadt Plau am See über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Plau am See, Der Bürgermeister

Siegeabruck Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE PLAU AM SEE

ÜBER DIE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "MÜHLENBERG"

für das Gebiet

.....

VORENTWURF APRIL 2022 ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS SCHWERIN

Bearbeitet : I. Säwert Gezeichnet : M. Jürgens Projekt Nr. : 2337





2. ÄNDERUNG B-PLAN NR. 3 „MÜHLENBERG“ STADT PLAU AM SEE

Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

1. Umweltbericht (UWB)

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb des Geltungsbereichs 	Auswertung vorhandener Unterlagen, Geländebegehung
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und Berücksichtigung der Umweltbelange	<ul style="list-style-type: none"> • RREP Westmecklenburg • GLRP Westmecklenburg 	---	Auswertung vorhandener Unterlagen
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung 	<ul style="list-style-type: none"> • spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten (s. AFB) 	Revierkartierung vorkommender Brutvogelarten 6 Tages- und 2 Nachtbegehungen im Zeitraum von Ende März bis Juli 2022, Erfassung von Fledermausleitstrukturen und Wochenstuben im Nahbereich, Potenzialabschätzung der weiteren Artengruppen
Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung • Vermessung 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) 	Kartierung Biotope März 2022, UG = Bebauungsplangrenze
Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Westmecklenburg 	<ul style="list-style-type: none"> • Angaben zur Vielfalt von Biotoptypen und Artenvorkommen 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan mit Festsetzung der GRZ 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung • Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung 	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		(Festsetzungen GRZ im B-Plan)	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP MMR • Umweltkarten M-V LUNG • Bodenschutz in der Umweltprüfung • Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele. • Bundesbodenschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zum Umfang an Versiegelung und sonstiger Flächenbeanspruchung (GRZ als Höchstmaß für Versiegelung) • Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung • Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Westmecklenburg • Umweltkarten M-V LUNG • Wasserhaushaltsgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zu Grundwasserangebot und Grundwasserneubildung • Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser • Aussagen zu Grundwasserangebot und -belastung 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Westmecklenburg 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung Bestand und mögliche Änderungen • Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Westmecklenburg 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zum Lokalklima • Beurteilung möglicher Auswirkungen 	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		<ul style="list-style-type: none"> • Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 	
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, • GLRP Westmecklenburg 	<ul style="list-style-type: none"> • Erfassung örtlicher Gegebenheiten • Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft • Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild 	Geländebegehung im Rahmen der Biotopkartierung, Auswertung vorhandener Unterlagen, verbal-argumentativ
Mensch und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Westmecklenburg • Umweltkarten M-V LUNG • B-Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Bestands-situation • Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen • schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmauswirkung auf die geplanten Nutzungen und von diesen ausgehend sowie Empfehlungen für Festsetzungen • Beeinflussung der Luft-hygiene innerhalb und angrenzend des B-Plans (s. Schutzgut Luft) • Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG • Denkmalliste des Landkreises • B-Plan und 1. Änderung 	<ul style="list-style-type: none"> • Prüfung auf Vorkommen archäologischer Funde oder Denkmale 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wechselwirkungen		<ul style="list-style-type: none"> • Ermittlung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	verbal argumentativ im Umweltbericht unter Einbeziehung des Artenschutzes
Schutzgebiete nationaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG 	----	---
Schutzgebiete internationaler Bedeutung (Natura 2000 Gebiete)	<ul style="list-style-type: none"> • Umweltkarten M-V LUNG 	<ul style="list-style-type: none"> • Keine Betrachtung erforderlich 	----
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> • Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim 	<ul style="list-style-type: none"> • Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Straßenquerschnitte entsprechend der Dimensionierung der Müllfahrzeuge 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> • B-Plan • Begründung B-Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien prüfen (z. B. PV Anlagen), Dachbegrünung 	verbal-argumentativ
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	---	----	verbal-argumentativ
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	----	<ul style="list-style-type: none"> • Alternative Anbindung prüfen (Bus, Bahn, Rad) 	verbal-argumentativ
Auswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	<ul style="list-style-type: none"> • Störfallverordnung 	<ul style="list-style-type: none"> • sind für den B-Plan nicht zu erwarten 	verbal-argumentativ
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Umweltkarten 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der geplanten Nutzung 	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeiten der Minimierung von Versiegelungen 	
Vermeidung und Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) • Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU 2018) 	Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung festgesetzter Maßnahmen aus B-Plan (Ursprungsfassung) wie z. B. Durchgrünung und externe Maßnahme im Stadtgebiet
Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	---	<ul style="list-style-type: none"> • Abschätzung des Entwicklungspotenzials der Fläche 	verbal-argumentativ
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	---	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern 	verbal-argumentativ
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Überwachung	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Umweltauswirkungen • Prüfung von Überwachungsmaßnahmen 	verbal-argumentativ
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Flächennutzungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht relevant, da rechtskräftiger B-Plan 	verbal-argumentativ
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden 	---	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
	<p>Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ableitung von Maßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). • Rechtskräftiger B-Plan Ursprungsfassung 		

Eingriffsregelung:

- Für den ursprünglichen B-Plan wurde ein gesonderter Grünordnungsplan (2003) erstellt, dessen Festsetzungen sich im B-Plan wiederfinden. Da nach Erlangen der Rechtskraft der B-Plan nicht realisiert wurde, sind auch keine grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt worden. Entsprechend werden nun für die jeweiligen Teilabschnitte (1. Änderung, 2. Änderung) diese Festsetzungen aufgegriffen. Zur Verfügung steht eine externe Maßnahme (T 3) zur Entwicklung von naturnahem Buchenwald sowie eine Durchgrünung des Plangebietes. Weitere Erläuterungen siehe Tabelle 1 der Anlagen.

Mittelbare Eingriffswirkung

- Der B-Plan Nr. 3 ist seit dem Jahr 2004 rechtskräftig. Die Fläche wurde über einen längeren Zeitraum nicht bebaut und im Jahr 2015 wurde mit der 1. Änderung des B-Plans der nördliche Teil herausgelöst. Inzwischen fand hier eine Bebauung statt. Nun erfolgt die 2. Änderung in einem mittig gelegenen Bereich. Der verbleibende Teil des B-Plans bleibt weiterhin rechtskräftig. Auf die Prüfung von mittelbaren Eingriffen wird bei der zweiten Änderung verzichtet, da sich im Norden (1. Änderung), im Westen und Osten eine vorhandene Bebauung erstreckt. Darüber hinaus befindet sich wie oben erwähnt eine weitere Teilfläche des rechtskräftigen B-Plan aus 2004 im Süden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage von der nun 2. Änderung keine zusätzlichen Wirkungen über die Abgrenzung hinaus zu erwarten sind.

Gehölzschutz/Schutzstatus

- Schutz auf Landesebene nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen:

- Keine Rodungs-, Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September mit vorherige Besatzkontrolle geeigneter Höhlenbäume
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt:

- Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung (s. Festsetzungen rechtskräftiger B-Plan)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Plau am See (s. Festsetzungen rechtskräftiger B-Plan)

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Erfassung vorkommender Brutvogelarten und Fledermausleitstrukturen/-quartiere als auch eine Biotoptypen- und Habitatkartierung des Geltungsbereiches.

Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass der Gehölzbestand im Bereich des Plangebietes bereits gerodet wurde. Potenzielle Habitatstrukturen von Baum- und Gebüschbrütern orientieren sich demnach nur noch an den Grenzen des Plangebietes.

QUELLEN:

- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

ANLAGEN:

- Tabelle 1: Gegenüberstellung B-Plan und Änderungen 2004 bis 2022
- Karte 1: Bestandsaufnahme Biotope (Grundlage Umweltbericht)

Stadt Plau am See

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“

für das Gebiet der Gemarkung Plau mit den Flurstücken 99/3, 99/4, 101/9 tlw., 101/10, 101/11, 102/3 tlw., 102/4, 102/5, 103/3 tlw., 103/4, 104/1, 104/2, 106/3 tlw., 106/4, 109/2, 109/4, 109/5, 109/8 tlw., 109/9 , 125/7 tlw. und 43/7 tlw. der Flur 14

Datum: April 2022
Planungsstand: Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	ALLGEMEINES	3
	2.1 Bestehendes Planungsrecht.....	3
	2.2 Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	3
	2.3 Eigentumsverhältnisse	4
	2.4 Städtebauliche Strukturen.....	4
	2.5 Topografische Verhältnisse	5
3	PLANUNGSANLASS/-ZIEL, BAULEITPLANVERFAHREN UND PLANUNTERLAGE	5
	Planungsanlass/-ziel.....	5
	Bauleitplanverfahren.....	5
	Planunterlage.....	5
4	PLANUNGSVORGABEN	5
	4.1 Überörtliche Planungen.....	5
	4.2 Örtliche Planungen.....	6
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNG	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	6
	6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
	6.2 Flächengliederung des Plangebietes.....	6
	6.3 Art der baulichen Nutzung	6
	6.4 Maß der baulichen Nutzung	7
	6.5 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen	8
	6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
	6.7 Verkehrsflächen.....	9
	6.8 Erhaltung von Bäumen.....	10
	6.9 Ver- und Entsorgung.....	10
	6.10 Örtliche Bauvorschriften.....	10

1 VORBEMERKUNGEN

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2004 stammt. Der räumliche Geltungsbereich der Originalsatzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Plau am See umfasst eine Fläche von rd. 8 ha.

Ein stetig steigender Bedarf an Wohnungen machte eine Konzeption für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Stadt Plau am See notwendig. Ziel der Planung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches der Stadt Plau am See. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgte in der vordringlichen Absicht, den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken und die Wohnbedingungen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu verbessern.

Aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass die Planung vorwiegend die Ausweisung eines Wohngebietes beinhaltete, in dem u. a. die Errichtung von so genannten Eigenheimen ermöglicht werden sollte. Der Bebauungsplan zielte insofern auf die Entwicklung einer Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern, teilweise auch von Mehrfamilienhäusern, ab.

2015 wurde alsdann für den nördlichen Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 eine 1. Änderung aufgestellt. Die Planung griff u. a. das o. g. Planungsziel auf und schuf die entsprechenden Voraussetzungen zur Umsetzung eines Baugebietes (Misch- und Wohngebiet) mit einer veränderter Erschließungskonzeption. Die neue Erschließungsstraße wurde entgegen der ursprünglichen Planung nach Norden verlegt und in gerader Linie durch das Baugebiet geführt.

Die 1. Änderung ist mittlerweile baulich vollzogen worden. Weitere Bereiche südlich des Plangebietes der 1. Änderung wurden noch nicht umgesetzt.

2 ALLGEMEINES

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Ursprungsbauungsplan von 2004 weist vorwiegend ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen definiert.

Weiterhin wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan mit I-II bestimmt. Im Bereich der 2. Änderung weist der Ursprungsbauungsplan eine Eingeschossigkeit aus; es sind zudem nur Einzelhäuser zulässig.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung bestimmt, um das Plangebiet gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen. Festsetzungen wurden getroffen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer in Form und Farbe, der Außenwände der Gebäude sowie Stellung der Gebäude und der Einfriedungen.

2.2 Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes zu entnehmen (hier: rot markiert).



Die Änderungsbereich ist rd. 1,8 ha groß.

Der Plangeltungsbereich greift einen mittigen Teil der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes heraus. Hintergrund ist der, dass keine Flächenverfügbarkeit für den Bereich zwischen den Plangebieten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der nunmehr 2. Änderung gegeben ist. Ein Vollzug der ursprünglichen Planung kann daher in absehbarer Zukunft nicht erwartet werden, obgleich in der Stadt Plau am See nach wie vor bzw. vermehrt eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht. Durch die angrenzende Regionale Schule und die Sportanlagen Klüschenberg / Wittstocker Weg ist der Standort für Familien attraktiv. Die Erreichbarkeit der Innen-/Altstadt ist als gut zu bewerten. Durch die Lage zur Elde und zum südlich angrenzenden Naturraum mit dem Gaarzer See / Plauer Stadtwald sind zudem gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Bei Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergibt sich alsdann die Situation, dass die Planungsinhalte der verbleibenden Ursprungsfassung zu gegebener Zeit ebenfalls einer Überplanung unter Berücksichtigung der dann vollzogenen Änderungen bedürfen.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wurde nun so umrissen, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen und verfügbaren Flurstücke einbezogen werden, die sogleich verkehrlich und technisch eigenständig erschlossen werden können.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

2.4 Städtebauliche Strukturen

An der Amselstraße bzw. im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind bereits eine Vielzahl an Einzel- und Doppelhäusern entstanden. Auf der westlichen Seite der Straße Vogelsang sind viergeschossigen Wohngebäude der Wohnungsgenossenschaft Lübz

Plau eG vorhanden. Auf der südlichen Seite des Wittstocker Weges befinden sich Sportanlagen mit Sporthalle und -plätzen; nördlich des Wittstocker Weges befindet sich ein Standort der Freiwilligen Feuerwehr. Westlich des Plangebietes liegt das Schulgelände der Regionalen Schule Am Klüschenberg (Schulgarten, Schulhof und Schulgebäude).

Das Plangebiet selbst stellt sich als unbebaute Wiese dar.

2.5 Topografische Verhältnisse

Das Plangebiet ist topografisch bewegt und weist im Mittel eine Höhe von ca. 77 m ü. NHN (DHHN92) auf. Der Geländehochpunkt liegt bei ca. 80 m ü. NHN (DHHN92) im westlichen Bereich, der Geländetiefpunkt bei ca. 73 m ü. NHN (DHHN92). Das Geländere relief ist in Richtung Westen aufsteigend.

3 PLANUNGSANLASS/-ZIEL, BAULEITPLANVERFAHREN UND PLAN- UNTERLAGE

Planungsanlass/-ziel

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine sich veränderte städtebauliche Ausrichtung für den unbebauten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3. Da für Teile des Ursprungsbebauungsplanes keine Flächenverfügbarkeit zwecks zeitnaher Umsetzung der Planung besteht, soll zumindest der aktuell verfügbare Teil einer Überplanung zugeführt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Planungsziel beruht auf dem Ziel des Ursprungsbebauungsplanes und wird wie folgt definiert:

- nachfragerorientierte Entwicklung eines Wohngebietes zwecks Stärkung der Wohnfunktion der Stadt Plau am See im Rahmen einer Aktivierung bereits beplanter Baulandreserven.

Bauleitplanverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen (umsetzungsfähigen) Bebauungsplan Nr. 3 zu betrachten. Es wird insofern keine für sich eigenständige „Neuplanung“ durchgeführt. Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind von daher unter Berücksichtigung des Ursprungsbebauungsplanes zu bewerten.

Planunterlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lübcke, Schwerin, vom Oktober 2021; Bezugssystem Lage: ETRS89; Bezugssystem Höhe: DHHN92.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Da das Verfahren zur Übernahme der neuen Flurstücksnummern noch nicht abgeschlossen ist, verbleiben in der Planzeichnung die alten und die neuen Flurstücksnummern. In dieser Begründung wird auf die neuen Flurstücksnummern Bezug genommen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Überörtliche Planungen

Die vorliegende Planung hat den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP WM) zu entsprechen.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Stadt Plau am See als Grundzentrum eingestuft. Außerdem ist die Region um Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunktraum Westufer Plauer See ausgewiesen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Das Planvorhaben korrespondiert mit diesen Zielen.

4.2 Örtliche Planungen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See stellt für den Bereich der 2. Änderung „Wohnbaufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Mühlenberg“ der Stadt Plau am See. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Plangeltungsbereich der Ursprungsbebauungsplan außer Kraft.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Die Planung sieht konzeptionell vor, zwischen der Straße Vogelsang und dem Wittstocker Weg eine Straßenverbindung zu schaffen, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden soll. Anliegend an diese Straße sollen Wohnbaugrundstücke für eine höchstens zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Erhaltenswerte Laubbäume an der Straße Vogelsang und am Wittstocker Weg werden in die Planungskonzeption integriert.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung bestimmt.

6.2 Flächengliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Verkehrsflächen

6.3 Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entspricht nach wie vor der städtebaulichen Konzeption und Zielsetzung und wird in die 2. Änderung übernommen.

Damit wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch weitere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, die in einem Wohngebiet gebietsverträglich, d. h. mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig sind folgenden Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie an geeigneteren Standorten im Stadtgebiet verortet sind oder verortet werden können und ein höheres nachbarschaftliches Spannungs- und Konfliktpotenzial in sich bergen.

Die vorgenommene Gliederung der Nutzungen im Baugebiet basiert auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt im Rahmen der o. g. Gliederung hingegen gewahrt.

Gemäß § 13 BauNVO sind im Bebauungsplan Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Freie Berufe grenzen sich eindeutig von gewerblichen Tätigkeiten ab und sind nur in untergeordneten Teilen von Gebäuden als Räume zulässig. Eine städtebaulich unerwünschte Verdrängung der Wohnnutzung wird so verhindert, die Möglichkeit zum Arbeiten innerhalb der eigenen Häuslichkeit steht jedoch offen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaße, bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 resultiert aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung und bietet eine städtebaulich vertretbare Grundstücksüberbauung in einem wohnbaulich geprägten, aufgelockertem Gebiet.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf für diese Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Der Bebauungsplan begrenzt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf II. Innerhalb des Plangebiets ist somit eine zweigeschossige Bebauung - einschließlich eventueller Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der LBauO MV erfüllen - zulässig.

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet also nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten städtebaulich unverträgliche Gebäudehöhen

ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, im vorliegenden Fall der Oberkante von Gebäuden (OK) über einem Bezugspunkt. Diese Regelung ist flexibler als die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und garantiert gleichzeitig eine Beschränkung der absoluten Höhe der Gebäude.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine maximale Höhe bauliche Anlagen festgesetzt, um den äußeren Rahmen für die baulichen Anlagen vorzugeben. So ist durch die Festsetzung von 10 m eine ein bis zweigeschossige Bebauung möglich.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhe (BP) erforderlich, um die die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Der Bezugspunkt (BP) ist der textlichen Festsetzung 2 zu entnehmen.

Die OK des Hauptgebäudes beträgt 10,0 Meter über dem Bezugspunkt (BP) 76,75 m (sh. Planzeichnung) über NHN im Höhensystem DHHN92. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.

Somit besteht für den Bauherr:in eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudes in Bezug auf das Geländeniveau, das innerhalb des Änderungsbereiches deutliche Schwankungen aufweist.

In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung künftiger Gebäude ermöglicht.

6.5 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

In der Planzeichnung werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist der räumliche Teil abgegrenzt, innerhalb der bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Auf allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z.B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind.

Für die straßenseitigen Baugrenzen ist ein Regelabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Er soll zukünftig vor allem durch Vorgärten geprägt sein und so einen harmonischen Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich gewährleisten.

Bauweise

Zwecks Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Als zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet zunächst, dass die

- Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und
- die Länge der zulässigen Hausformen maximal 50,00 m betragen darf.

Diese Festsetzungen bezieht sich nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Hausformen

Als zulässige Hausformen werden Einzelhäuser- und Doppelhäuser bestimmt. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, dass eine kleinteilige Wohnbebauung erfolgt.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzungen zur:

- offenen Bauweise und
- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird zur Erreichung des Planungsziels und der städtebaulichen Konzeption, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzelhäusern bspw. die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden der Planungskonzeption widersprechen und die Erschließungsbedingungen erheblich erhöhen. Deshalb ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Mit dieser Anzahl können immer auch so genannte Einliegerwohnungen geschaffen werden. Dies kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ befördern.

6.7 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt die Straße Vogelsang und dem Wittstocker Weg. Da die neu zu schaffender Straße – *Planstraße* - geeignet ist, den Verkehrsweg von der Straße Vogelsang zu den Schul- und Sportanlagen am Wittstocker Weg durchaus zu verkürzen, soll diese Straße i. S. einer Spielstraße gestaltet werden. Fußgänger haben hier Vorrang, sie dürfen die komplette Straße nutzen; Kinder dürfen den Straßenraum zum Spielen nutzen; Auto- und Radfahrer müssen vor- und umsichtig fahren; das Parken ist nur auf gekennzeichneten Flächen zulässig; Baumstandorte sollten den Straßenraum gliedern.

Über das Plangebiet werden zukünftig ca. 25 Baugrundstücke erschlossen. Ausgehend von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Pkw-Fahrten pro Tag kommt man auf ein Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes von ca. 225 Pkw/24h. Für Ver- und Entsorgungen können ca. 6 Lkw-Fahrten hinzugerechnet werden.

Die Straßen im Plangebiet werden als Wohnstraßen eingestuft, die gem. RASSt für Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h vorgesehen sind. Im Plangebiet entspricht dies etwa dem gesamten Tagesverkehrsaufkommen. Bei angenommen 10 Stunden als verkehrlicher "Stosszeit" sind im Schnitt nur ca. 22 Kfz/h und somit nur etwa 10% der RASSt-Empfehlung zu erwarten. Weitere in der RASSt benannte Kriterien für eine Wohnweg/ Wohnstraße sind eine vorherrschende Einzelhausbebauung als straßenbegleitende, offene Bebauungsstruktur, eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung und eine ausschließlich dem Gebiet dienende Erschließungsfunktion ohne Durchgangsverkehre.

In der RASSt als Empfehlung vorgegeben wird darüber hinaus eine nur geringe Längenenwicklung von etwa 300 m für Wohnstraße. Die vorgesehene Hauptachse von West nach Ost hat eine Länge von knapp 250 m. Damit sind für das Plangebiet die wesentlichen Kriterien eine Wohnstraße erfüllt.

Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Bereich steigert die Wohnqualität des Plangebietes. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und Durchwegung des Plangebiets. Mit

der Ausweisung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorzusehen. Grundsätzlich sollten zahlenmäßig 1/3 der im Gebiet notwendigen Privatparkplätze als öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

6.8 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 11 Laubbäume als geschützte Alleebäume gemäß § 19 NatSchAG M-V. Sie sollen zu dauerhaft erhalten bleiben.

6.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Plau am See und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-betrieben.

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), der jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes können nur für die Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die weitere Löschwasserversorgung kann von der Elde sichergestellt werden, die sich in einem Abstand von unter 300 m vom Standort befindet. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind vorhanden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz einzuleiten. Das Plangebiet soll schmutzwasserseitig an den vorhandenen Sammler in der Straße Vogelsang angeschlossen werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen sowie der befestigten Grundstücksflächen und der Dachentwässerung ist einer neu zu errichtenden Regenwasserleitung zuzuführen, die in die bestehende Leitung in der Straße Vogelsang mündet.

Die neue Regenwasserleitung im Plangebiet soll nach der vorläufigen Erschließungskonzeption als Staukanal mit einem erforderlichen Rückstauvolumen ausgeführt werden.

Das auf Grünflächen und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden.

Aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials in der Trinkwasserschutzzone III sind Versickerungsschächte nicht zulässig.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher

Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf Festlegungen zur Dachgestalt und zu den Stellplätzen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

Dachgestaltung

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen zu sichern.

Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind daher im Plangebiet als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 - 55 Grad zugelassen.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes und somit im Inneren des zukünftigen Wohngebietes „Mühlenberg“ sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig, da sie hier keine negative Fernwirkung entfalten. Damit sollen auch moderne, kubisch anmutende Bauten möglich sein, ohne das Ortsbild zu überprägen.

Eine gestalterische Angleichung von Haupt- und Nebengebäuden und eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform sind auch für Nebengebäude wünschenswert. Da umgebend bereits viele Nebengebäude mit Flachdächern versehen sind, werden hierzu jedoch keine weiteren Einschränkungen getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Vorschriften zur Dachneigung nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12 BauNVO gelten.

Stellplätze

Auch wenn Plau am See über einen Bahnanschluss verfügt, ist der ländliche Raum noch sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend vorzuhalten, müssen dabei aber nicht notwendigerweise voll versiegelt erstellt werden.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.



Legende

Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 3 der Stadt Plau am See "Mühlenberg" (ca. 1,9 ha)

BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- GMA** Acker
- BRR** Baumreihe
- BBJ** Jüngerer Einzelbaum
- BBA** Älterer Einzelbaum
- OVL** Straße
- PER** Artenarmer Zierrasen

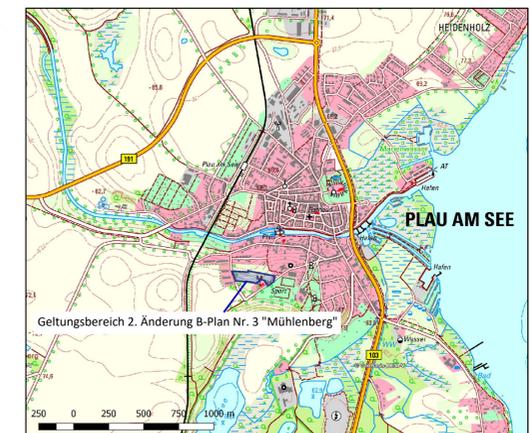
nach § 19 NatSchAG M-V geschützt

Vorbelastungen/Störquellen:

Wohnbebauung, rechtskräftiger B-Plan

Angaben Bäume:
Art/Stammdurchmesser/Kronendurchmesser

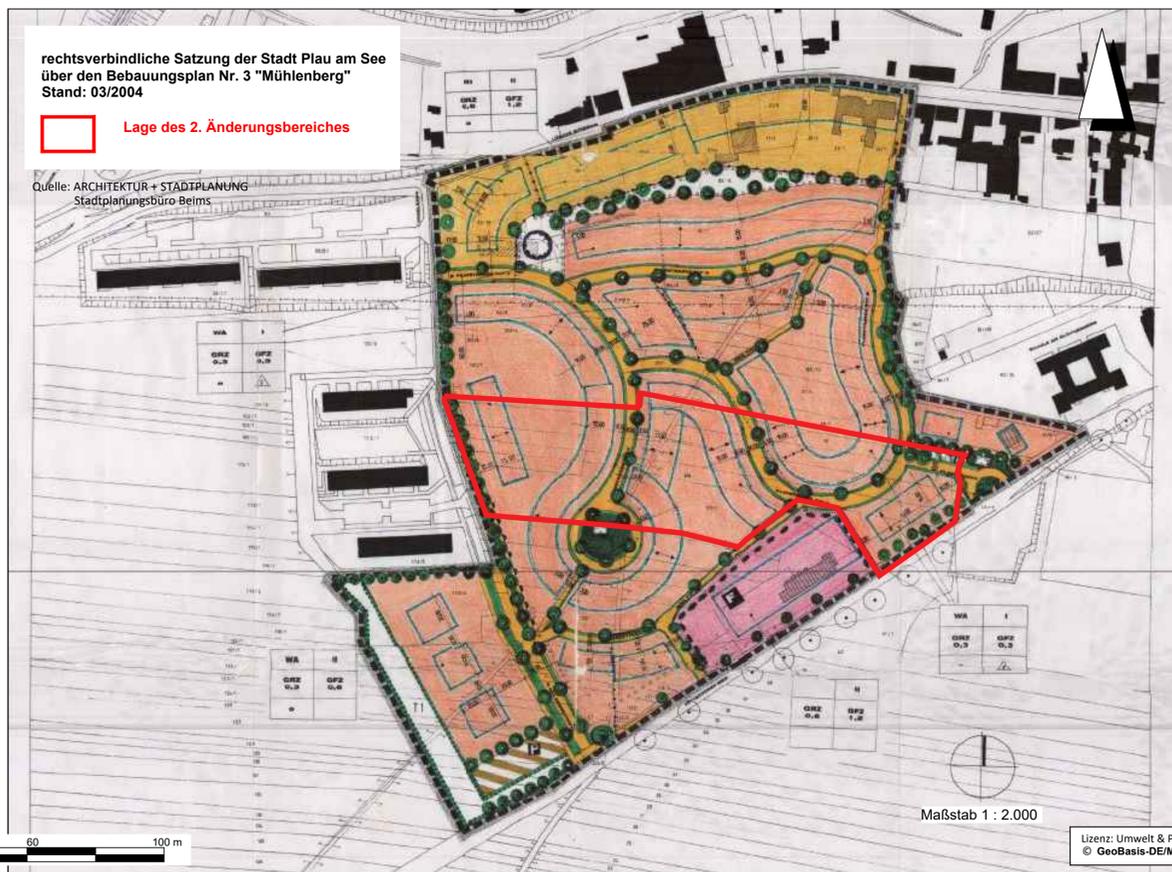
- Ap Apfel
- Es Esche
- Ei Eiche
- Ka Kastanie
- Ah Ahorn
- Li Linde
- Pa Pappel



rechtsverbindliche Satzung der Stadt Plau am See über den Bebauungsplan Nr. 3 "Mühlenberg" Stand: 03/2004

Lage des 2. Änderungsbereiches

Quelle: ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Stadtplanungsbüro Beims



VORENTWURF

2. Änderung B-Plan Nr. 3 der Stadt Plau am See "Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- UMWELTBERICHT -

Bestandsaufnahme

Fachplaner:



Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
13065 Piesow OT Godern

Verfahrensträger:
Stadt Plau am See
Markt 2
13395 Plau am See

Auftraggeber:

Architektur und Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Beims
Friedensstraße 51
19053 Schwerin

Bearbeitung 03/2022-04/2022
Zeichnung 04/2020
Prüfung 04/2020

Name: B. Lebahn
Name: B. Lebahn
Name: B. Schoppmeyer

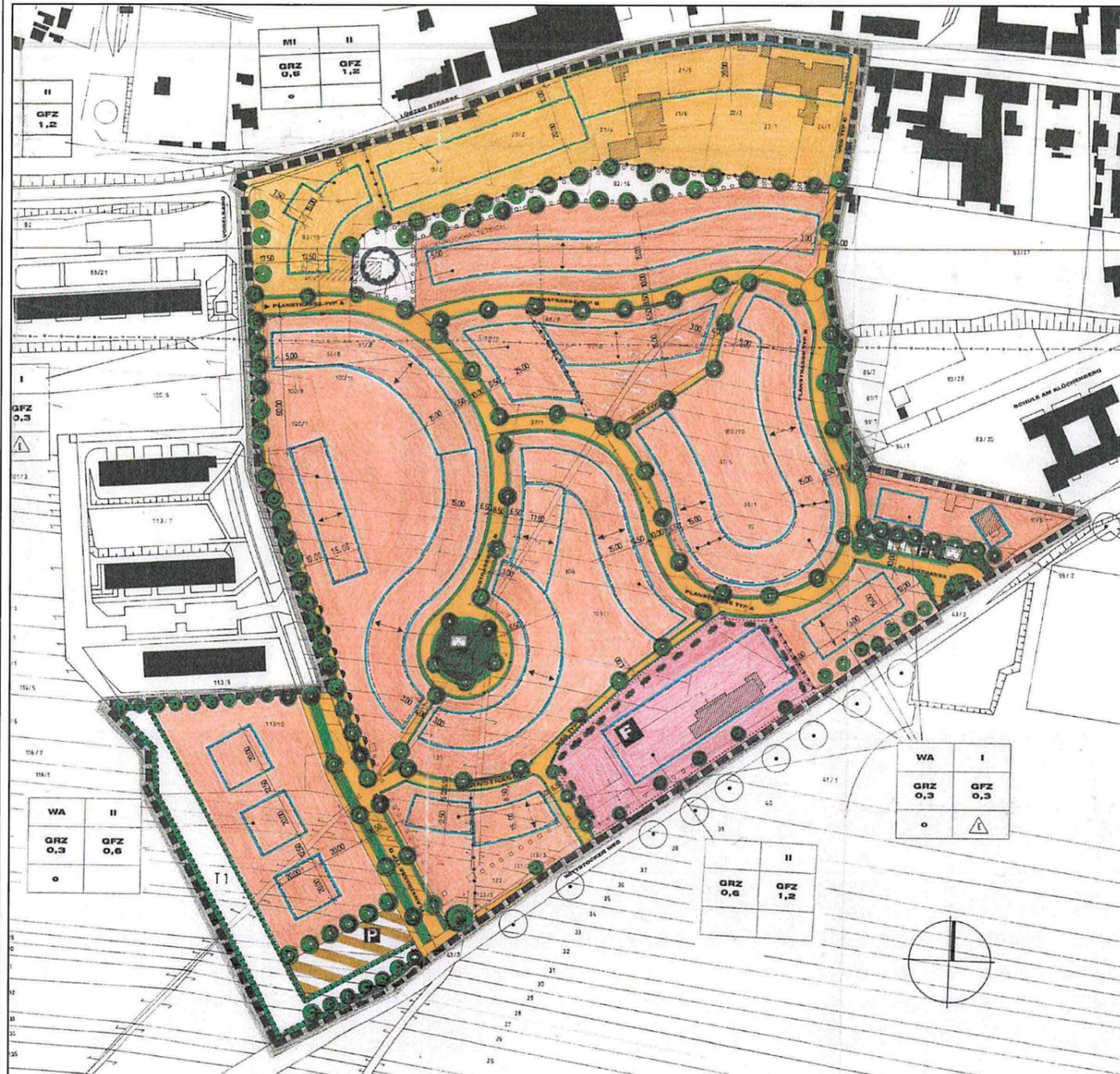
Anzahl der Karten: 1
Karte:

1

Maßstab 1:1.000

Stand B-Plan

Stand B-Plan 2003/2004



Ergebnisse/Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

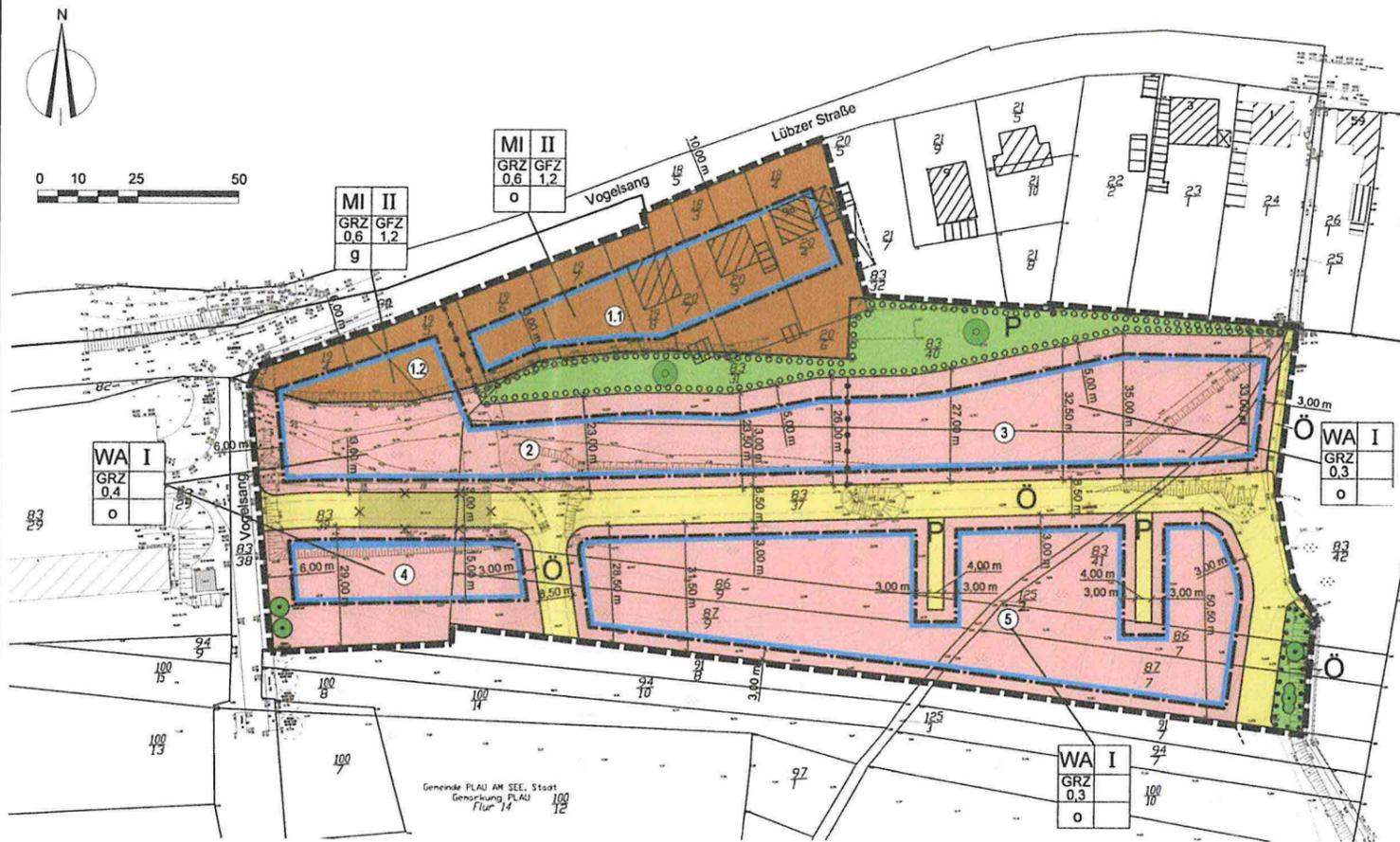
- Größe 9,44 ha
- Mischgebietsfläche GRZ 0,6
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Einzelhäuser

Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan zur Kompensation in den Naturhaushalt:

- Maßnahme T 1 mit 3.525 m² Strauchpflanzung an der südwestliche B-Plan Grenze
- Maßnahme T 2 Extensive Grünland-/Waldwiesennutzung auf Ackerbrache auf ca. 7 ha, Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 130
- Maßnahme T 3 Umwandlung einer nördlich von Gaarz angesiedelten Ackerfläche in naturnahen Buchenwald ca. 2,56 ha, Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84
- Je 100 m² versiegelter Fläche sind drei Obstbäume oder ein Laubbaum zu pflanzen
- Anlage einer 3-reihigen Strauchhecke nördlich der Feuerwehr
- Baumpflanzungen entlang von Wegen und Straßen sowie Ergänzung der Baumreihe „Am Vogelsang“
- An Parkfläche am „Wittstocker Weg“ ist für je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen

Stand B-Plan

Stand B-Plan 1. Änderung 2015



Ergebnisse/Festsetzungen

Änderungsfläche mit einer Größe von 2,45 ha
Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB
Es ergibt sich kein zusätzliches Kompensationserfordernis.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

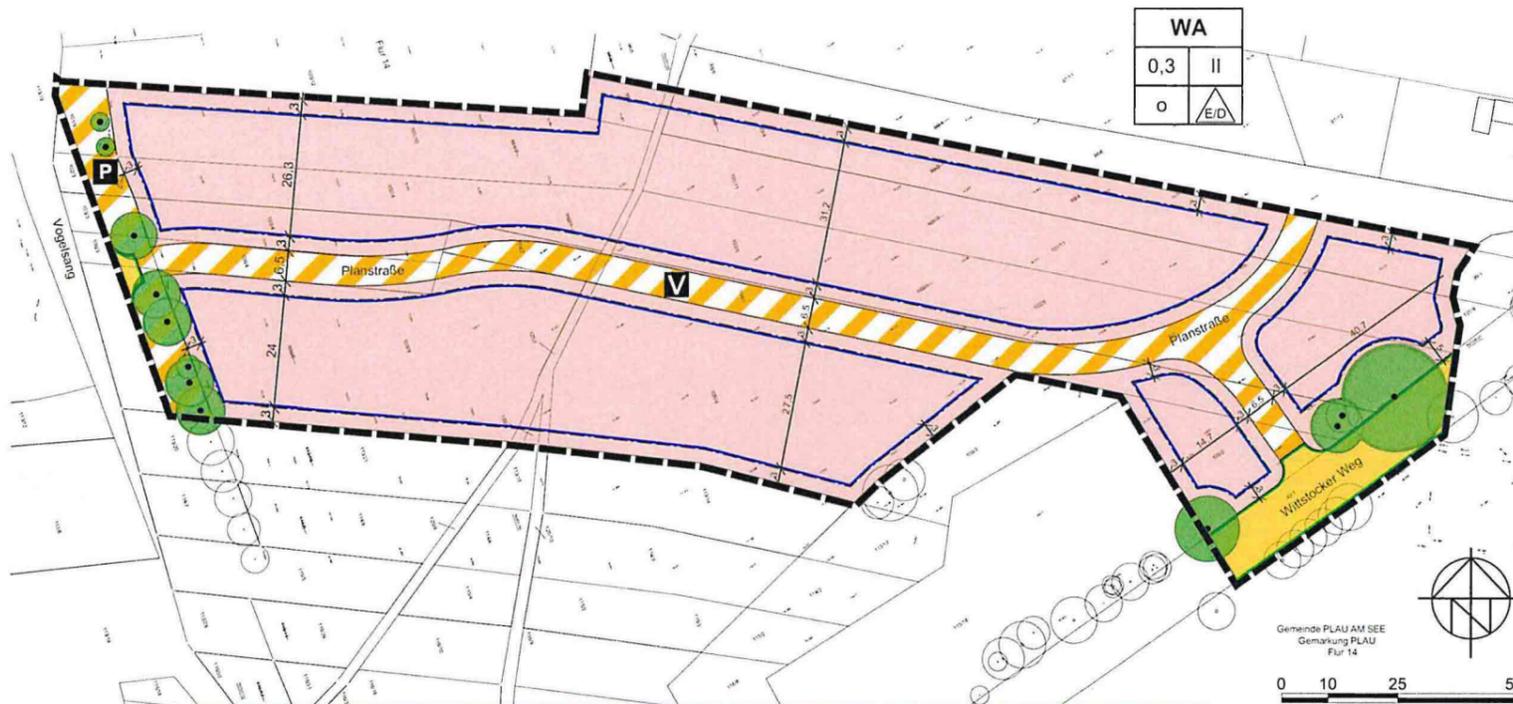
- Größe der Änderungsfläche 2,45 ha
- Mischgebietsfläche GRZ 0,6
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 und 0,4
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Offener Bauweise

Grünordnung:

- Festsetzung aus dem UrsprungsB-Plan bleiben im Wesentlichen erhalten und werden der 1. Änderung angepasst.
- 20 Straßenbäume im Änderungsbereich (ohne Darstellung nur als textliche Festsetzung)
- 25 Bäume im nördlichen Bereich der Änderungsfläche (nur textliche Festsetzung)
- Ersatzmaßnahme T 2 „Mahd und Entwicklung einer Waldwiese“ in der Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 130 mit einer Größe von 6,4 ha
- Je 100 m² versiegelter Fläche sind drei Obstbäume oder ein Laubbaum zu pflanzen
- Pflanzung von 3 Hochstämmen an Straße „Am Vogelsang“ (nur textliche Festsetzung)

Stand B-Plan

Stand B-Plan 2. Änderung 2022 VORENTWURF



Ergebnisse/Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Größe der Änderungsfläche ca. 1,9 ha
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3
- Zweigeschossige Bebauung
- Einzel- und Doppelhäuser

Die bisher festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt aus dem rechtskräftigen B-Plan (Ursprung 2004) wurden im Bereich der Änderungsfläche nicht umgesetzt. Es fand auch keine Bebauung (Eingriffe) bis zum Jahr 2022 statt.

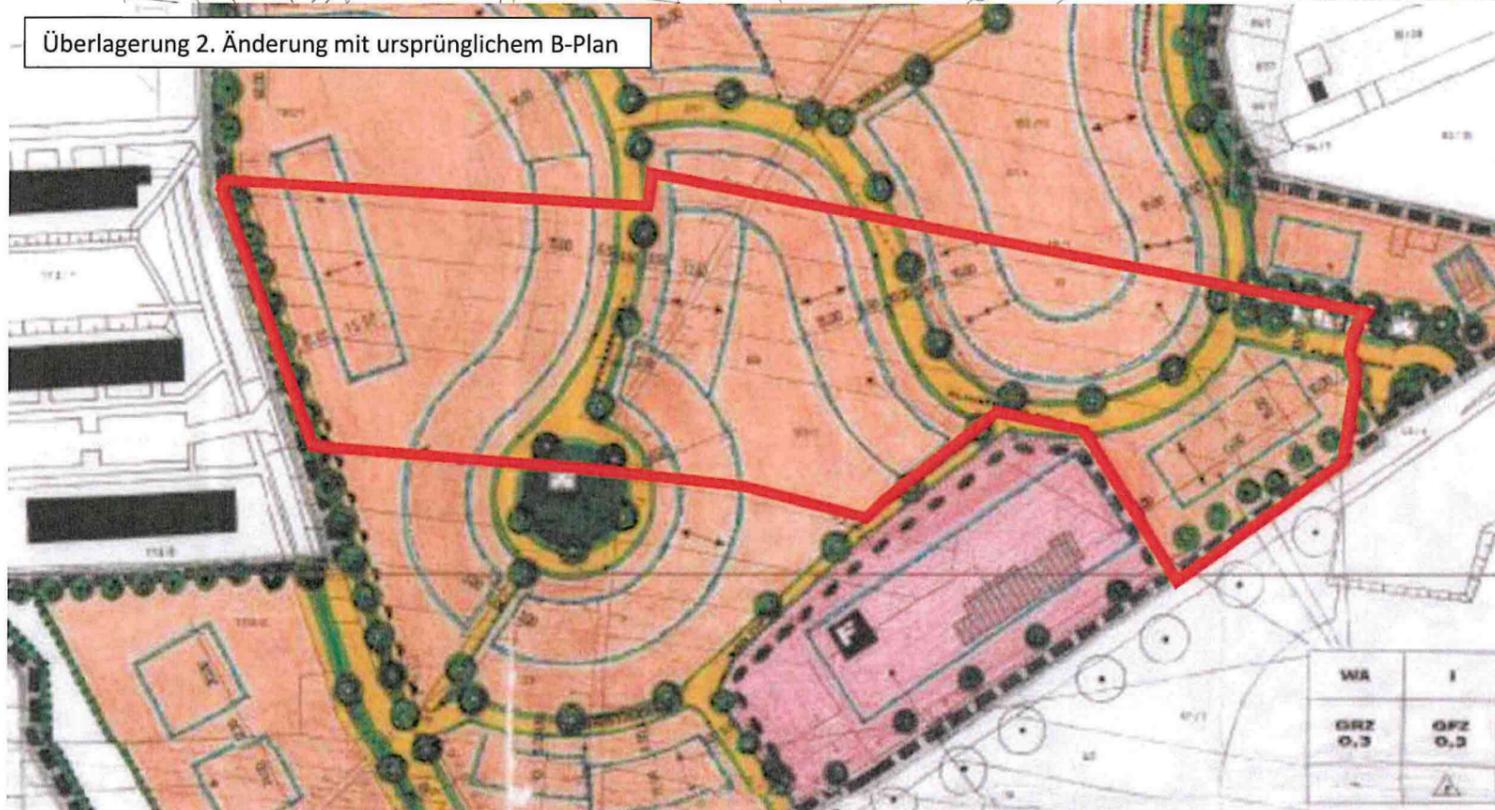
Mit Übernahme der GRZ von 0,3 ändert sich die mögliche Versiegelung durch die Errichtung von Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zur Flächenbilanz aus dem B-Plan in der ursprünglichen Fassung (Werte überschlägig) und der 2. Änderung. Unverändert liegt die GRZ bei 0,3 (mögliche Überschreitung 50 % = max. GRZ 0,45). Die Werte

	B-Plan Original	2. Änderung	Differenz zum Original
WA	15.768	15.844	+ 76
Verkehr	1.813	1.954	+ 141
Summe	17.581	17.798	+ 217

Überlagerung 2. Änderung mit ursprünglichem B-Plan



In Summe werden ca. 217 m² mehr Fläche zur Bebauung ausgewiesen, was als unerheblich einzustufen ist. Die zukünftige Bebauung der Wohnhäuser im WA (Allgemeines Wohngebiet) orientiert sich an der zulässigen GRZ.

Hinsichtlich der Biotopstruktur wurde die überwiegende Freifläche im ursprünglichen B-Plan aus dem Jahr 2004 als Ruderale Staudenflur (RHU) mit einem Wert von 2 eingestuft. Aktuell handelt es sich um artenreiches Frischgrünland (GMA) mit Mahd und einer Wertstufe von 2. Bilanziert wurde mit dem Erlangen der Rechtskraft auch Gehölzrodungen. Diese waren bei der aktuellen Biotopkartierung der Änderungsfläche im März 2022 bereits realisiert.

Die damals getroffenen Festsetzungen werden dabei in angepasster Form übernommen. Ein rechnerischer Nachweis (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) kann entfallen.

Folgende Maßnahme sind vorgesehen:

- Innerhalb der 2. Änderungsfläche lassen sich straßenbegleitende Bäume pflanzen (15 Stück wie in der ursprünglichen Fassung).
- Innerhalb der Baufelder sind je 100 m² versiegelter Fläche 3 Obstbäume oder 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Externe Maßnahme T 3 als Zuordnungsfestsetzung. Auf ca. 2,56 ha Acker naturnahen Buchenwald entwickeln (Quelle: GOP SCHIEDEWITZ 2003).

