

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 und 43/7 tlw.
der Flur 14

Datum: April 2022
Planungsstand: Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

Anlage: Bestand Biotoptypen, Bürogemeinschaft Umwelt & Planung	2
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
7 HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR UMWELTPRÜFUNG	11

Anlage: Bestand Biotoptypen, Bürogemeinschaft Umwelt & Planung

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 Ursprungsbebauungsplan 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 Ursprungsbebauungsplan 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 Plangebiet 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 PLANUNTERLAGE

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. RAST 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 RAST-Empfehlung zu erwarten. Weitere in der RAST 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 RAST als Empfehlung vorgegeben wird darüber hinaus eine nur geringe Längenentwicklung 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 (Grundsatz). 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.

7 HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ UND ZUR UMWELTPRÜFUNG

Im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung bzw. auf Grundlage von Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht erstellt.