

Stadt Plau am See

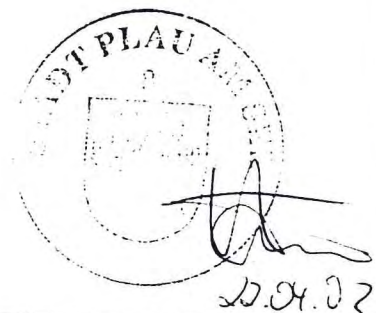
Landkreis Parchim

Bebauungsplan Nr. 21

- Quetziner Straße -

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Stand: Oktober 2001



INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. Vorbemerkung	1
1.1 Verfahrensgrundlage	1
1.2 Verfahrensablauf	1
1.3 Planunterlage	1
2. Planungsgrundlagen	2
2.1 Einbindung in die Regionale Raumordnung	2
2.2 Stand der Bauleitplanung	2
2.3 Anschlußplanungen	2
3. Anlaß und Ziel der Planung	3
4. Planungsraum	4
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
4.2 Vorhandene Erschließung	4
4.3 Nutzung und Bebauung	4
4.4 Natur und Landschaft	5
4.5 Immissionssituation	6
4.5.1 Geruchsimmissionen	6
4.5.2 Lärmimmissionen	6
4.6 Bau- und Bodendenkmalschutz	7
4.7 Geologische Gegebenheiten	8
5. Inhalt der Planung	8
5.1 Bauliche Nutzung	8
5.1.1 Allgemeines Wohngebiet westlich der Quetziner Straße (WA 1)	8
5.1.2 Allgemeines Wohngebiet östlich der Quetziner Straße (WA 2)	14
5.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf	14
5.2 Verkehrsflächen	15
5.2.1 Straßenverkehrsflächen	15
5.2.2 Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“	16
5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
5.4 Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Sträucher	18
6. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)	18
6.1 Bestandsanalyse	19
6.2 Auswirkung der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild	21
6.2.1 Arten und Lebensräume	21
6.2.2 Boden	22
6.2.3 Wasserhaushalt	23
6.2.4 Klima / Luft	23
6.2.5 Landschaftsbild	23
6.3 Maßnahmen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes	23
6.3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	23
6.3.2 Ausgleichsmaßnahmen	24
6.3.3 Ökologische Bilanzierung	26
6.4 Abschließende Beurteilung	27

	Seite
7. Ver- und Entsorgung	
7.1 Energieversorgung	28
7.2 Trinkwasserversorgung	28
7.3 Löschwasserversorgung	29
7.4 Fernmeldetechnische Versorgung	30
7.5 Oberflächenentwässerung	30
7.6 Schmutzwasserentsorgung	31
7.7 Abfallbeseitigung	32
7.8 Altablagerungen	33
8. Flächenbilanz	34
9. Planverwirklichung	34
9.1 Durchführung der Erschließung	34
9.2 Bodenordnung	34
9.3 Kosten der Erschließung	35
10. Verfahrensvermerk	35

Anlage 1: Bestandskartierung Biotoptypen

Anlage 2: Nutzungskartierung

Anlage 3: Ökologische Bilanzierung

Anlage 4: Pflanzschema

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997.

Für den Bebauungsplan ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung maßgebend.

Grundlage für die zeichnerische Darstellung ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90).

1.2 Verfahrensablauf

Am 13.10.1993 hat die Stadtvertretung der Stadt Plau am See die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Quetziner Straße“ beschlossen.

Am 13.10.1993 wurde von der Stadt Plau am See die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. *beschlossen*

Am 15.07.1998 hat die Stadtvertretung der Stadt Plau am See beschlossen, mit dem vorgestellten Planentwurf die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen und die gleichzeitige Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 hat in der Zeit vom 26.08.1998 bis zum 28.09.1998 öffentlich ausgelegen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher hat der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung in der Zeit vom 05.06.2001 bis zum 06.07.2001 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat den Bebauungsplan Nr. 21 nach Prüfung der Stellungnahmen und der Anregungen in seiner Sitzung am 07.11.2001 als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist ein Auszug aus dem Flurkartenwerk des Landes Mecklenburg-Vorpommern, im Maßstab 1 : 1.000 (Stand: 25.06.2001), angefertigt durch das Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Parchim. Für die anstehende Planung wurde die Flurkarte auf den Maßstab 1 : 500 vergrößert.

Es wird seitens des Kataster- und Vermessungsamtes darauf hingewiesen, daß die Vollständigkeit des Gebäudenachweises und dessen Bezug zu den Flurstücksgrenzen von der Darstellung in der Flurkarte abweichen kann.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Einbindung in die Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Planungsregion Westmecklenburg wird der Stadt Plau am See die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums zugeordnet. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Schwerin, Mittelzentren bilden Parchim und Waren.

Als Unterzentrum soll die Stadt Plau am See gemäß RROP so entwickelt werden, daß sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereiches mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten und damit zur wirtschaftlichen Stärkung der Region beitragen kann.

Die Stadt Plau am See und somit auch der Bereich der anstehenden Planung liegt gemäß RROP innerhalb eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden.

2.2 Stand der Bauleitplanung

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See deckt mit seinen Darstellungen die vorgesehenen Festsetzungen für den anstehenden Bereich nicht ab.

Derzeit wird allerdings eine Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes betrieben. Der Entwurf aus dem April 2001 wird in Kürze erneut öffentlich ausgelegt. In diesem Entwurf werden für den anstehenden Bebauungsplanbereich die Darstellungen so vorgenommen, wie es nunmehr Planungswille der Stadt Plau am See ist (Wohnbauflächen (W), Flächen für den Gemeinbedarf und Verkehrsflächen (Parkplatz)).

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Quetziner Straße“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und konkretisiert die Flächenausweisung in diesem Bereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB der Bebauungsplan vor dem Flächennutzungsplan bekanntgemacht werden kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

2.3 Anschlußplanungen

An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 grenzen zur Zeit keine anderen Bebauungspläne an.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Zum Schutz und zur Revitalisierung der Plauer Altstadt wurde 1992 ein förmliches Sanierungsverfahren gemäß § 136 BauGB eingeleitet. Neben der Behebung von städtebaulichen Mängeln ist auch die Lösung der vorhandenen Verkehrsprobleme Ziel der Sanierung.

Zu diesem Zweck wurde im Jahr 1994 ein Verkehrsentwicklungsplan erstellt. Das Verkehrskonzept beschreibt folgende primäre Zielsetzungen für die Innenstadt:

- Attraktivierung der Geschäftsbereiche
- Freihalten sensibler Bereiche von unnötigem Autoverkehr
- Neuordnung des Parkens
- stadtverträgliche Führung des Autoverkehrs in die Zielbereiche.¹

Mit der Reduzierung des KFZ-Verkehrsaufkommens auf das unbedingt notwendige Maß soll eine Verbesserung der Wohnqualität, eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Kunden und Erholungssuchende, eine Steigerung der Verkehrssicherheit und der Schutz der mittelalterlichen Bausubstanz erreicht werden. Eine Maßnahme zur Verkehrsverringerung ist die Freihaltung der Innenstadt von Parksuchverkehr. Um dies zu erreichen, hat sich die Stadt Plau am See entschlossen, an der Peripherie der Altstadt Sammelparkplätze für Kunden und Besucher bereitzustellen. Neben dem Standort Bahnhof ist der Bereich beiderseits der Quetziner Straße für die Anlage von Sammelparkplätzen vorgesehen.

Mit der Aufstellung des anstehenden Bebauungsplanes Nr. 21 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Vorgaben des Verkehrsentwicklungsplanes hinsichtlich des Parkraumbedarfes geschaffen werden. Dabei wird der bereits fertiggestellte Parkplatz westlich der Quetziner Straße lediglich überplant. Ermöglicht werden soll auch eine direkte Anbindung der Parkflächen an die B 103 im Bereich der bestehenden Fußgängerampel.

Eine Absicherung vorhandener Strukturen erfolgt für den südlichen Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Für das Grundstück des Altenpflegeheimes (ehemaliges Krankenhaus) wird eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, dem bestehenden Wohn- und Geschäftshaus nördlich davon wird ein Allgemeines Wohngebiet zugeordnet. Allerdings werden die Entwicklungsmöglichkeiten in diesen Bereichen auf eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft angepaßt.

Aufgrund ihrer Funktion als Unterzentrum hat die Stadt Plau am See ausreichend Bauland für Wohnzwecke zur Verfügung zu stellen. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sollte dabei die innerstädtische Verdichtung Vorrang vor der Inanspruchnahme von neuen Flächen in der freien Landschaft haben. Mit der Fläche am Westrand des Plangebietes steht ein Areal zur Verfügung, das sich hervorragend für eine Wohnbebauung in verdichteter Bauweise eignet. Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes soll dort eine Bebauung mit Reihenhäusern ermöglicht werden. Insgesamt sind hier ca. 15 bis 20 Wohneinheiten zu realisieren.

¹ Vgl. Verkehrsentwicklungsplan - Abschlußbericht, pbh Planungsbüro Hahm VBI, Seite 16

4. Planungsraum

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Plau, wobei der Geltungsbereich im wesentlichen wie folgt begrenzt wird:

- im Norden von der nördlichen Grenze des Flurstückes 173/2, von dort abknickend entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 125/1 und 124/7 auf die westliche Grenze der B 103, dieser dann folgend und nach ca. 40 m senkrecht bis zur Ostgrenze der B 103 abschwenkend,
- im Osten von den Ostgrenze bzw. weiter südlich zum Teil von der Westgrenze der B 103 (Flurstück 234/9),
- im Süden von der Nordgrenze des Flurstückes 145/3 und der südlichen Grenze des Flurstückes 233/1 und deren um ca. 10 m nach Norden versetzten Verlängerung bis zur B 103 und sowie
- im Westen von den Westgrenzen der Flurstücke 173/2 bis 164/1 und deren Verlängerung bis zur Nordgrenze des Flurstückes 145/3 sowie der Westgrenze der Quetziner Straße.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 3,4 ha und umfaßt dabei im wesentlichen die folgenden Flurstücke: 173/2, 172/2, 171/1, 170/4, 170/1, 131/1 teilweise, 169/3, 169/4, 170/3, 168/1, 167/1, 166/1, 165/1, 164/1, 142/1 teilweise, 174/6, 174/1, 174/5, 174/4, 175/2, 234/9 teilweise, 220/5, 221/5, 222/4, 223/3, 224/3, 225/3, 226/6, 226/5, 227/1, 228/1, 229/1, 230/1, 231/1, 232/4, 232/3, 233/1, 234/8 teilweise, 200/4, 201/5, 202/5, 203/5, 204/5, 205/5, 206/5, 207/5, 208/5, 209/4 und 210/5 der Flur 20, Gemarkung Plau.

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

4.2 Vorhandene Erschließung

Der Bebauungsplanbereich wird über die „Quetziner Straße“, die von der „Langen Straße“ abzweigt, an das städtische Straßennetz angebunden. Die „Lange Straße“ stellt sowohl die Verbindung zur Innenstadt im Süden, als auch zur überregional bedeutsamen Bundesstraße 103 im Norden her. Somit besteht eine verkehrlich günstige Anbindungsmöglichkeit. An der Nordseite des Plangebietes besteht darüber hinaus in der Verlängerung der „Quetziner Straße“ für Radfahrer und Fußgänger eine ampelgesteuerte Überwegungsmöglichkeit über die B 103. Die äußere verkehrliche Erschließung ist damit in ausreichendem Maße gesichert.

4.3 Nutzung und Bebauung

Bei dem anstehenden Plangebiet handelt es sich um einen Siedlungsbereich am Rande der Plauer Innenstadt. Westlich der „Quetziner Straße“, die bis zur Bundesstraße bereits endausgebaut ist, befinden sich einige bauliche Anlagen. Das Alten-

bis drei Vollgeschossen dar. Im benachbarten zweigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus sind Arztpraxen, ein Sanitätsfachhandel und Wohnungen untergebracht. Nördlich schließt sich ein ehemaliges Fabrikgelände an, das aus mehreren abgängigen Gebäuden und Lagerflächen besteht.

Östlich der Quetziner Straße wurde 1993 ein ca. 0,35 ha großer Parkplatz erstellt, der ca. 90 Stellplätze umfaßt und durch Pflanzbeete gegliedert wird. Der Parkplatz wird an der Westseite durch eine Mauer von einem unbefestigten Weg abgetrennt.

Westlich dieses Weges grenzen vor allem Nutzgärten an. Vereinzelt sind hier auch Garagen, Lauben, Geräteschuppen u. ä. vorzufinden. Außerdem befindet sich an der nördlichen Planbereichsgrenze ein eingeschossiges Wohnhaus mit Nebengebäuden.

Die Fläche zwischen dem Altenpflegeheim und der B 103 wird als Kleingartengelände genutzt. Auch hier befinden sich einige Lauben bzw. Schuppen auf den Parzellen.

Letztlich befindet sich der Teilbereich der B 103 im Plangebiet, der von der Umgestaltung der Straße durch den Bau eines Abzweiges zur Quetziner Straße betroffen ist.

4.4 Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen vorzufinden. Die jeweilige genaue Lage und die tatsächliche Ausprägung ist den Ausführungen im beiliegenden Grünordnungsplan (Kapitel 6) zu entnehmen:

- Durch menschliche Einflüsse entstandene feuchte Senke mit Weidengebüschen (gemäß § 20 LNatG M-V gesetzlich geschütztes Biotop)
- Strukturarme Kleingartenanlage,
- Neuzeitliche Ziergärten,
- Artenarmer Scherrasen / Grünbrache / Straßenseitengrün sowie
- Einzelbäume.

Die angrenzenden Biotopstrukturen sind aus der Bestandskartierung im Kapitel 6 „Natur- und Landschaftsschutz“ zu entnehmen.

Aufgrund des siedlungsgeprägten Erscheinungsbildes hat das Plangebiet keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Außerdem stellt sich die großzügig dimensionierte Bundesstraße als wahrnehmbarer Siedlungsschluß dar. Durch den geplanten Grünstreifen entlang der B 103, der bis an den Grünbestand der Burganlage heranreicht, kann eine landschaftsgerechtere Abgrenzung des Ortes zur freien Landschaft geschaffen werden.

Weitergehende Ausführungen zum derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft werden im Kapitel 6 gemacht.

4.5 Immissionssituation

4.5.1 Geruchsimmissionen

In relevanter Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftliche Tierproduktionsanlagen, zu denen gemäß den entsprechenden VDI-Richtlinien Mindestabstände zu bebautem Gebiet einzuhalten sind. Die von den jenseits der Bundesstraße gelegentlich ausgehenden landwirtschaftlichen Immissionen (z. B. Gülleaufbringung) sind als arttypisch für das Umfeld einzustufen und müssen von den Bewohnern des Baugebietes geduldet werden.

4.5.2 Lärmimmissionen

Aufgrund der Tatsache, daß die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung in Nachbarschaft zur Bundesstraße 103 liegt, muß die Situation hinsichtlich der Lärmimmissionen und Lärmemissionen untersucht werden. Anhand der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" (Teil 1) wird eine konkrete Abschätzung der Schallimmission in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen durchgeführt. Grundlage der Berechnungen ist die Verkehrszählung aus dem Jahr 1995, die im Rahmen der Aufstellung des Verkehrsentwicklungsplanes durchgeführt wurde. Danach ergeben sich für den anstehenden Streckenabschnitt der B 103 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) in Höhe von **3.375 KFZ / 24 h**.

Geht man von einer zehnpromzentigen Steigerung bis zum Jahr 2010 aus, ergibt sich eine DTV in Höhe von **ca. 3.713 KFZ / 24 h**, die bei der weiteren Berechnung als Ausgangswert angesetzt wird.

Im folgenden wird ermittelt, in welchem Abstand zur Bundesstraße die Orientierungswerte für die Beurteilungspegel hinsichtlich eines Allgemeinen Wohngebietes (gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005) eingehalten werden. Untersucht werden dabei jeweils die Abstände zur Fahrbahnmitte. Bei der rechnerischen Ermittlung finden die entsprechenden Formeln und Diagramme aus der DIN 18005 Verwendung. Für die Bundesstraße gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h, ihre Oberfläche besteht aus nicht geriffeltem Gußasphalt und die Steigung liegt unter 5 %. Außerdem befindet sich eine lichtzeichengeregelte Kreuzung im untersuchten Streckenabschnitt. Der Beurteilungspegel errechnet sich damit wie folgt:

$$L_r = L_{m(25)} + \Delta L_{stro} + \Delta L_v + \Delta L_{stg} - \Delta L_{s,l} + \Delta L_k$$

Hierin bedeuten:

L_r : Beurteilungspegel;

$L_{m(25)}$: Mittelungspegel im Abstand $s = 25$ m von der Mitte der Quelle, bei nicht geriffeltem Gußasphalt, bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 100 km/h und bei freier Schallausbreitung. Dabei wird die maßgebende stündliche Verkehrsstärke M aus der durchschnittlichen Verkehrsstärke (DTV) nach Tabelle 4 berechnet; der maßgebende LKW-Anteil ist ebenfalls in Tabelle 4 angegeben;

ΔL_{stro} : Korrektur nach Tabelle 2 für unterschiedliche Straßenoberflächen;

ΔL_v : Korrektur nach Bild 4 für unterschiedliche zulässige Höchstgeschwindigkeiten;

ΔL_{stg} : Zuschlag nach Tabelle 3 für Steigungen;

$\Delta L_{s,L}$: Korrektur für unterschiedliche horizontale Abstände $s_{L,0}$ und Höhenunterschiede H zwischen Schallquelle und der zu schützenden baulichen Anlage (Immissionsort) nach Bild 19

ΔL_k : Zuschlag nach Tabelle 6 für erhöhte Störwirkung von lichtzeichengeregelten Kreuzungen und Einmündungen

Auf eine Dokumentation der Rechengänge wird an dieser Stelle verzichtet. Die Ergebnisse (Angaben in dB) sind aus der nachfolgenden Tabelle ersichtlich. Siehe hierzu auch die Karte auf Seite 13.

	Abstände zur Fahrbahnmitte der B 103
Orientierungswert für Beurteilungspegel im WA und der Gemeinbedarfsfläche	
55 dB tags	91 m
45 dB nachts	135 m

Wie die o. a. Tabelle und die Karte auf Seite 13 zeigt, werden in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten und in der Gemeinbedarfsfläche „Altenpflegeheim“ aufgrund der bestehenden Vorbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Nacht für einen Großteil der Flächen nicht eingehalten, die für den Tag erst in einer Entfernung von ca. 91 m Abstand zur B 103.

Im Rahmen der anstehenden Planung muß daher abgewogen werden, ob und warum die Belange des Lärmschutzes gegenüber anderen Belangen zurücktreten müssen. Gleichzeitig müssen Festsetzungen getroffen werden, die im Rahmen der bestehenden Lärmsituation einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten.

Aufgrund der beengten Standortverhältnisse und unter Wahrung der Belange des Stadtbildes können aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) nicht zum Tragen kommen. Dem Ruhebedürfnis der Bewohner im Allgemeinen Wohngebiet muß daher durch passiven Lärmschutz Rechnung getragen werden.

4.6 Bau- und Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet existieren keine denkmalgeschützten Gebäude. Auch hinsichtlich von Bodendenkmalen ist der Stadt Plau am See derzeit nichts bekannt.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V (GVBl. Mecklenburg - Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4.7 Geologische Gegebenheiten

Baugrund

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Es handelt sich um fein- bis mittelflockige Sande, die im Hangenden locker, vorwiegend jedoch mitteldicht bis dicht gelagert sind. Ihre Mächtigkeit beträgt 2 bis 5 m. Darunter folgt ebenfalls tragfähiger Geschiebemergel.

Hydrogeologie

Der obere Grundwasserleiter ist im Plangebiet nach der Hydrogeologischen Karte luftbedeckt und deshalb vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwasserleiters beträgt nach der HK50 > 2-5 m. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich nach Südosten.

5. Inhalt der Planung

5.1 Bauliche Nutzung

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet westlich der Quetziner Straße (WA 1)

Der westliche Teil des Plangebietes wird gemäß seines angestrebten Nutzungszweckes als Allgemeines Wohngebiet (WA 1) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten wie folgt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Die Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung werden in den planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1, Nr. 9 und Nr. 10 sowie in den örtlichen Bauvorschriften Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 weiter präzisiert. Damit soll vor allem erreicht werden, daß die Gebäude hinsichtlich ihrer Dimensionierung und des äußeren Erscheinungsbildes dem Siedlungscharakter der Stadt Plau am See entsprechen.

Die angesprochenen **planungsrechtlichen Festsetzungen** haben folgenden Wortlaut:

Nr. 1

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens in der Mitte des Gebäudes nicht höher als 0,50 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße liegen.

Nr. 9

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind gemäß § 12 Abs.6 BauNVO Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Nr. 10

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind zulässig:

- *Wohngebäude,*
- *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
- *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise zulässig sind:

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe*
- *Anlagen für Verwaltungen.*

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung lauten wie folgt:

Nr. 1 Dachneigung und Dachform

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 24 und 50 Grad zulässig.

Garagen und Nebenanlagen, Dachaufbauten, Überdachungen für Eingangsbereiche und Freisitze sowie transparente Gebäudeteile (Wintergärten) können mit geringerer Dachneigung oder als Flachdach ausgebildet werden.

Nr. 4 Traufhöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die Gebäudehöhe an der Traufenseite 6,50 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.

Für Garagen und Nebenanlagen wird eine maximale Traufhöhe von 3,00 m festgesetzt.

Nr. 5 Firsthöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) darf die Firsthöhe 13,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.

Schornsteine, Be- und Entlüftungsrohre, Antennen und ähnliche Anlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 1,00 m überschreiten.

Bei der Wahl der Werte für die GRZ und GFZ gemäß § 19 und 20 BauNVO wurden die geplanten Bauvorhaben (Reihenhäuser) und die zukünftigen Grundstücksgrößen zugrunde gelegt.

Die Vorgaben zur Geschossigkeit, zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens, zur Traufhöhe und zur Firsthöhe sollen verhindern, daß die Gebäude zu hoch werden und somit dem beabsichtigten Erscheinungsbild der neuen Bauzeile im Verhältnis zur Nachbarschaft entgegenstehen.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zusätzlich wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt, daß nur Hausgruppen zulässig sind. Diese Einschränkung erfolgt im Sinne des oben angeführten städtebaulichen Konzeptes, das auf der zur Verfügung stehenden innerstädtischen Fläche verdichtetes Wohnen vorsieht. Den Baugrundstücken werden ausreichend überbaubare Flächen zugeordnet, die eine flexible Platzierung der Gebäude auf den einzelnen Grundstücken ermöglichen. Grundsätzlich verläuft die Baugrenze entlang der Erschließungsstraße in einem Abstand von 3,00 m.

Planungswille der Stadt Plau am See ist es, durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in Verbindung mit den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung, einen Rahmen für die Realisierung einer innerstädtischen Bauzeile zu schaffen, die die vorhandenen Strukturen im Plangebiet und in der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt und einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungen offenläßt.

Für Kleinkinder im Alter bis zu 6 Jahren können auf den Baugrundstücken ausreichend Spielflächen zur Verfügung gestellt werden. Aufgrund der geringen Anzahl der neu hinzukommenden Wohneinheiten (ca. 15 bis 20 WE) wird allerdings auf die Anlage eines Kinderspielplatzes für Kinder im Alter von 6 bis 12 Jahren verzichtet. Die Stadt Plau am See ist der Auffassung, daß den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann, da in der Nachbarschaft ausreichend Grün- bzw. Freiflächen zur Verfügung stehen.

Im Kapitel 4.5.2 wurde bereits die Lärmsituation für das geplante Allgemeine Wohngebiet dargestellt. Aufgrund der Nachbarschaft zur B 103 können die Orientierungswerte in Höhe von 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts nur teilweise eingehalten werden.

Nach DIN 18005 ist die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nicht zwingend erforderlich, falls - als Ergebnis der Abwägung - anderen Belangen (z. B. gestalterischen Gesichtspunkten, Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung etc.) Vorrang gegeben wird.

Aus Sicht der Stadt Plau am See als Planungsträger wird die Überschreitung der Orientierungswerte aus den folgenden Gründen als vertretbar und zulässig eingestuft.

- Ein Hineingehen mit einer Wohnbebauung in den lärmvorbelasteten Bereich rechtfertigt sich durch die siedlungsstrukturelle Lage innerhalb der Stadt Plau am

See. Die Flächen für das Allgemeine Wohngebiet bieten vom städtischen Siedlungsgefüge aus gesehen einen hervorragenden Standort für eine innerstädtische Verdichtung. Der Siedlungsdruck auf die freie Landschaft kann damit verringert werden.

- Der Bereich bietet den Bewohnern die Möglichkeit, den Stadtkern und die Einkaufszentren am nördlichen Stadtrand sowie die bestehenden öffentlichen Infrastruktureinrichtungen auf kurzem Wege zu erreichen.
- Die Verkehrsplanung für Plau am See sieht mittelfristig den Bau einer Umgehungsstraße an der Westseite der Stadt vor. Durch diese Maßnahme wird die Verkehrsbelastung auf dem hier relevanten Teilstück der Bundesstraße 103 spürbar zurückgehen.

Neben diesen planerischen sind auch gesundheitliche Gesichtspunkte in die Abwägung einbezogen worden:

- Eine Überschreitung der Orientierungswerte wird für vertretbar gehalten, da gesunde Wohnverhältnisse auch bei Einhaltung von bis zu 60 dB (A) - Werten am Tage gewährleistet sind. Andernfalls wäre in Frage zu stellen, ob innerhalb von Misch- und Kerngebieten überhaupt ein gesundes Wohnen auf Dauer gegeben wäre.
- Zwar wirken auf die Freibereiche der Baugrundstücke auch in Teilbereichen am Tage über 55 dB (A) Lärmemissionen ein, doch wird durch die Anordnung der Bebauung gewährleistet, daß Aufenthaltsbereiche im Freien im Lärmschatten, also hinter den Gebäuden angelegt werden können. Dadurch ist nach Erfahrungswerten eine Lärminderung von bis zu 10 dB (A) zu erzielen.

Um die zukünftigen Bewohner des Allgemeinen Wohngebietes über das Ausmaß und die Folgen der Lärmbelastung in Kenntnis zu setzen, sind im Bebauungsplan die Bereiche, in denen Überschreitungen auftreten, besonders als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichnet. Auf diesen Flächen sind Vorkehrungen zu treffen, daß die in der DIN 4109 aufgestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Auf Seite 13 sind die der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8 zugrunde gelegten Lärmpegelbereiche dargestellt.

Gemäß DIN 4109 hängt das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile (Mittelwert von Wand und Fenster) vom maßgeblichen Außenlärmpegel ab. Bei Verkehrslärm wird als maßgeblicher Außenlärmpegel der Beurteilungspegel gem. DIN 18005 tags zuzüglich 3 dB (A) angesetzt.

Gemäß Tabelle 8 DIN 4109 sind folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten:

Maßgeblicher Außenlärmpegel, dB (A)	55 - 60	61 - 65	66 - 70
Lärmpegelbereich (LPB)	II	III	IV
Erforderliches $R'_{w, res}$			

* für Aufenthaltsräume in Wohnungen etc.	30	35	40
* für Büroräume etc.	30	30	35
* für Bettenräume in Krankenanstalten, Sanatorien, Pflegeheimen u. ä.	35	40	45

Die Aufteilung des resultierenden bewerteten Schalldämmmaßes auf Wand und Fenster hängt vom Fensteranteil ab. Einzelheiten enthält die DIN 4109 z. B. in Tabelle 10 und im Beiblatt 1.

Für die von der Straße abgewandte Seite der Gebäude kann ein Bonus von 5 dB angesetzt werden, so daß dort die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich gelten.

Es sei an dieser Stelle angemerkt, daß die Zuordnung eines Baugebietes zum Lärmpegelbereich II keine besondere Belastung für den Bauherrn bedeutet, da die dort geltenden Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Gebäuden im allgemeinen durch die Bauweise gewährleistet sind, die sowieso aufgrund der Wärmeschutzverordnung durchzuführen ist.

Der Sachverhalt hinsichtlich der Lärmsituation wird in der **planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8** wie folgt geregelt:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Lärmimmissionen von der Bundesstraße 103 vorbelastet. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet und analog zu einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altenpflegeheim“ werden in Teilen des Geltungsbereiches überschritten. Diese Bereiche sind als Lärmpegelbereiche (LPB) II bis IV gekennzeichnet.

Die Außenbauteile (Dach, Wand, Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind in diesen Bereichen so auszubilden, daß folgende Anforderungen der DIN 4109 an das resultierende bewertete Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ der Außenbauteile eingehalten werden:

- Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä. im LPB II 30 dB, im LPB III 35 dB und im LPB IV 40 dB;
- Büroräume u. ä. im LPB II 30 dB, im LPB III 30 dB und im LPB IV 35 dB;
- Bettenräume in Krankenanstalten, Sanatorien, Pflegeheimen u. ä. im LPB II 35 dB, im LPB III 40 dB und im LPB IV 45 dB;
- Für die der Bundesstraße 103 abgewandte Seite gelten jeweils die Anforderungen für den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich.

Bei Beachtung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 8 wird auch ein ausreichender Lärmschutz gegenüber dem Zu- und Abfahrtsverkehr der beiden Parkplätzen beiderseits der Quetziner Straße erreicht, zumal dieser Verkehr im wesentlichen tagsüber auftreten wird.

5.1.2 Allgemeines Wohngebiet östlich der Quetziner Straße (WA 2)

Im Bereich der Flurstücke 229/1, 230/1, 231/1 und 232/4 wurde vor einigen Jahren ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet. Das Gebäude umfaßt neben Wohnungen auch Arztpraxen und einen Sanitätsfachhandel. Da diese Nutzungen in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO allgemein zulässig sind, wird der Bereich dementsprechend ausgewiesen. Gleichzeitig verfolgt die Stadt Plau mit dieser Festsetzung auch das Ziel, die Wohnnutzung in diesem Stadtrandbereich zu fördern und vor Störungen zu schützen.

Die Daten hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung lauten für das WA 2 wie folgt:

- Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: 0,4
- Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 0,8
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Regelung der Art der baulichen Nutzung erfolgt ebenfalls über die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 10 (siehe Kap. 5.1.1).

Hinsichtlich der Steuerung der Gestaltung besteht für das Allgemeine Wohngebiet östlich der Quetziner Straße (WA 2) nach Ansicht der Stadt Plau am See kein Handlungsbedarf, da die Baumaßnahmen hier weitestgehend abgeschlossen sind. Eventuelle Erweiterungen wären untergeordneter Natur und hätten nur geringfügige Auswirkungen auf das jetzige Erscheinungsbild.

Um ggf. geplante Erweiterungen auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, wird der überbaubare Bereich entsprechend großzügig gewählt. Die Entwicklung sollte im wesentlichen nach Osten oder Süden erfolgen, da an den anderen Seiten mit der Quetziner Straße bzw. dem geplanten Parkplatz Zwangspunkte gegeben sind.

Hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes wird auf die Ausführungen im Kapitel 5.1.1 verwiesen.

5.1.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Altenpflegeheim. Hierbei handelt es sich um das alte Stadtkrankenhaus und somit um ein siedlungshistorisch bedeutendes Gebäude. Aufgrund dieses geschichtlichen Hintergrundes und aufgrund seiner baulichen Ausgestaltung ist das Gebäude von besonderer städtebaulicher Bedeutung für die Stadt. Mit dem erfolgtem Umbau zu einem Altenpflegeheim konnte eine Nachfolgenutzung realisiert werden, die in der Tradition der ehemals sozial ausgerichteten Nutzung steht. Gleichzeitig konnten so Arbeitsplätze im Bereich der Pflege und Betreuung gesichert und geschaffen werden.

Aufgrund dieser Entwicklung ist es Wille der Stadt Plau am See, den Standort des Altenpflegeheims für diese spezielle Nutzung abzusichern. Deshalb werden die zugehörigen Flurstücke 232/3 und 233/1 als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenpflegeheim)“ ausgewiesen.

Die Stadt Plau am See verzichtet dabei bewußt auf eine mögliche Einbeziehung in das benachbarte Allgemeine Wohngebiet, da sie Nutzungen, die darüber hinaus dort allgemein oder ausnahmsweise zulässig wären, im Bereich des historischen Gebäudekomplexes nicht zulassen will. Die Stadt Plau am See ist daher der Ansicht, daß mit der erfolgten Trennung von Allgemeinen Wohngebiet und Gemeinbedarfsfläche die angestrebte bauliche Nutzung östlich der Quetziner Straße am effektivsten gesteuert werden kann.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung reicht nach Ansicht der Stadt Plau eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und eine Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse auf III aus, um die städtebaulicher Entwicklung dieses Standortes mit der dort bestehenden Bebauung angemessen steuern zu können.

Für bauliche Erweiterungen wird ein ausreichend dimensionierter überbaubarer Bereich zur Verfügung gestellt, wobei ein weiteres Heranrücken an die B 103 nicht zugelassen wird.

Hinsichtlich der Belange des Lärmschutzes wird auch hier auf die Ausführungen im Kapitel 5.1.1 verwiesen. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8 gilt auch für die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenpflegeheim)“.

5.2 Verkehrsflächen

5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Da es sich bei dem Plangebiet im wesentlichen um eine Überplanung eines bestehenden Siedlungsteiles handelt, kann die innere Erschließung über die bereits vorhandene Quetziner Straße erfolgen. Durch sie werden das östlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet, die Gemeinbedarfsfläche und die beiden Parkplätze erschlossen. Diese Straße bietet auch eine direkte Anbindung an den Stadtkern. Ihre Breite beträgt im Plangebiet 8 m (nördlicher Abschnitt) bzw. 13 m bis 15 m (südlicher Abschnitt), so daß sie für das anstehende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert ist.

Zusätzlich soll das vorhandene Wegegrundstück westlich des bestehenden Parkplatzes für die Erschließung des westlich anschließenden Allgemeinen Wohngebietes herangezogen werden. Diese Planstraße A wird als Einhangstraße an die Quetziner Straße angebunden und stellt überdies eine Verbindung zum sich nordwestlich anschließenden Gelände eines ehemaligen Verbrauchermarktes her. Da der südliche Streckenabschnitt lediglich für die Erschließung einer Bauzeile (ca. 15 bis 20 WE) dient und dort kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist, reicht hier eine Breite von ca. 5 m aus, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Die festgesetzten Verkehrsflächen sind gemäß den Vorgaben der EAE 85/95 konstruiert und berücksichtigen dabei die Befahrbarkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs brauchen aufgrund der benachbarten Parkplatzflächen in den Erschließungsstraßen keine Reserven vorgehalten werden.

Die Quetziner Straße sowie die Planstraße A werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

An der Ostseite des Geltungsbereiches tangiert die Quetziner Straße das Grundstück der Bundesstraße 103. Hier ist vorgesehen, eine direkte verkehrliche Anbindung zu schaffen, um den KFZ-Verkehr direkt zu den Parkplätzen leiten zu können, ohne daß die Innenstadt vom Parksuchverkehr belastet wird. Dies gilt auch insbesondere für Reisebusse, für die östlich der Quetziner Straße besondere Parkplätze vorgesehen sind.

Damit der Verkehrsfluß und die Verkehrssicherheit auf der B 103 gewahrt bleibt, sind im Bereich der bestehenden Fahrbahn Umbaumaßnahmen notwendig. So ist für den Abzweig in die Quetziner Straße sowohl eine Rechts- als auch eine Linksabbiegespur zu errichten. Das von der Umgestaltung betroffene Teilstück der B 103 wird deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB ausgewiesen.

Die Umbaumaßnahmen werden in enger Abstimmung mit dem Straßenbauamt durchgeführt. Die Vorplanung erfolgte gemäß den Vorgaben der RAS-K-1 und wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Ausführliche Entwurfsunterlagen hinsichtlich der geplanten Ausgestaltung der neuen Anbindung werden rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme eingereicht.

Die nach § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetz (FStrG) von Hochbauten und jeder Art von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten 20 m - Zone parallel zur B 103 wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

5.2.2 Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“

Wie oben bereits angeführt, ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Plau am See der Bereich beiderseits der Quetziner Straße als Standort für die Anlage von Sammelparkplätzen vorgesehen. Bei einer Entfernung von ca. 300 m bis zur Innenstadt und ca. 500 m bis zum Liegeplatz der Fahrgastschiffe auf der Elde (6 bzw. 10 Minuten Fußweg), bietet der Bereich hinsichtlich seiner Lage gute Voraussetzungen dafür, daß der Parkplatz von den Besuchern auch angenommen wird.

Der westliche Parkplatz mit einer Größe von ca. 3.500 qm einer Kapazität von ca. 90 Stellplätzen wurde bereits 1993 fertiggestellt. Deshalb erfolgt im Zuge dieser Bebauungsplanung lediglich die planungsrechtliche Absicherung der Fläche.

Ein weiterer Parkplatz soll östlich der Quetziner Straße auf dem Gelände einer ehemaligen Fabrik sowie einer dahinter liegenden Fläche parallel zur Bundesstraße angelegt werden. Insgesamt steht dafür eine Fläche von ca. 6.000 qm zur Verfügung, so daß unter Berücksichtigung einer Gliederung durch Pflanzbeete Raum für ca. 7 Busparkplätze und ca. 110 bis 130 KFZ-Stellplätze besteht.

Bei der baulichen Umsetzung des Sammelparkplatzes sind die Richtlinien für Anlagen des ruhenden Verkehrs (RAR) zu beachten. Zur Zeit liegen noch keinen abgestimmten Gestaltungspläne für den Endausbau der Parkflächen vor. Bei der Ausführung ist im Sinne der Stadtbildpflege darauf zu achten, daß eine ausreichende Begrünung erfolgt und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird.

Die im Geltungsbereich vorhandenen bzw. geplante Parkflächen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Parkplatz“ ausgewiesen.

Insgesamt können im Bereich der Quetziner Straße ca. 200 bis 220 KFZ - Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. In Verbindung mit den noch zu schaffenden Kapazitäten im Bereich des Bahnhofes und den anderen Parkmöglichkeiten am Rande der Innenstadt werden ausreichend Stellplätze für Feriengäste und Kunden vorgehalten. Bei einer gezielten Verkehrslenkung zu diesen Abstellflächen kann die Innenstadt wirksam von Parksuchverkehr freigehalten werden.

5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Abgrenzung der östlichen Parkplatzfläche zur B 103 sieht der Bebauungsplan einen 5 m breiten Grünstreifen vor. Durch die dort geplanten Anpflanzungen soll in Verbindung mit den bestehenden Bäumen und Sträuchern im Straßenseitenraum der Bundesstraße ein erlebbarer Siedlungsabschluß geschaffen werden.

Eine weitere Anpflanzungsfläche ist im Bereich zwischen Parkplatz an der B 103 und den Ostgrenzen des Allgemeinen Wohngebietes (WA 2) bzw. der Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Diese ca. 1.600 qm große keilförmige Fläche dient in erster Linie als Abstandsfläche zum Altenpflegeheim.

Da im Bereich der beiden angesprochenen Flächen ökologische Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung realisiert werden sollen, werden die Standorte im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

In der **planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4** wird die Gestaltung der beiden Bereiche wie folgt geregelt:

Nr. 4

In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bäume und Sträucher als in sich geschlossene Busch- und Baumgruppe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

Bäume

- *Quercus robur* (Stieleiche - Ei -)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche - Eb -)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle - Er -)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche - Vo -)
- *Betula pendula* (Sandbirke - Bi -)

Sträucher

- *Rhamnus frangula* (Faulbaum - Fa -)
- *Corylus avellana* (Haselnuß - Hs -)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder - Ho -)
- *Salix caprea* (Salweide - Sa -)
- *Prunus spinosa* (Schlehe - Sc -)
- *Rosa canina* (Hundsrose - Hu -)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche - He -)

Pflanzdichte:

1 Pflanze pro qm

Pflanzenabstand in der Reihe:

1,0 m

Pflanzenabstand der Reihen:

1,0 m

Reihenversatz:

0,5 m

Gehölzqualität:

Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm

Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Weiterhin wird der Bereich der durch menschliche Einflüsse entstandenen feuchten Senke mit Weidengebüschen auf dem Flurstück 228/1, der gemäß Definition in der Anlage 1 zu § 20 Abs. 1 LNatG M-V (Nr. 1.3) als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen. Damit wird dem Schutzbedürfnis dieses innerörtlichen Biotops Rechnung getragen.

Die sich daraus ergebenden Rechtsfolgen für die Allgemeinheit und dem Eigentümer der Fläche, ergeben sich aus den Regelungen des § 20 Abs. 1 bis 7 LNatG M-V.

5.4 Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Sträucher

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 sind mehrere Bäume und Großsträucher vorhanden, die aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes und aus Gründen der Stadtbildpflege als erhaltenswert einzustufen sind. Die betroffenen Exemplare wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landkreis Parchim abgestimmt. Für einen Großteil der Bäume bzw. Großsträucher wird im Bebauungsplan ein Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Lediglich ein Flie-dergebüsch auf dem Flurstück 226/4 sowie eine Esche im neuen Einmündungsbereich der Quetziner Straße in die B 103 können nicht erhalten werden, da sie den geplanten Verkehrsbauwerken entgegenstehen.

Der Erhalt und der Schutz von Bäumen und Sträuchern wird darüber hinaus in der **planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 5** wie folgt geregelt:

Nr. 5

Die zu erhaltenden Bäume und Großsträucher sind im Bebauungsplan festgesetzt. Abgängige Bäume sind an etwa gleicher Stelle durch Neuanpflanzung zu ersetzen (Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm).

6. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)

Gemäß § 14 des Landesnaturschutzgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) liegt ein Eingriff im Sinne des Gesetzes dann vor, wenn durch eine Maßnahme Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen eintreten, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Beeinträchtigungen von Funktionen mit besonderer Bedeutung und Beeinträchtigungen von Funktionen mit allgemeiner Bedeutung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind Beeinträchtigungen von Funktionen mit besonderer Bedeutung nicht zu erwarten. Durch die Umnutzung und Versiegelung von Teilbereichen des Plangebietes, geht allerdings deren bisherige ökologische Funktionserfüllung verloren, so daß der Eingriff als erheblich einzustufen ist. Durch die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 21 werden demnach grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Gemäß § 8 a BNatSchG sind über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden. In der Planung muß dargestellt werden, in welcher Form diese Belange Berücksichtigung finden.

Auf der Grundlage des Entwurfs der „Richtlinie für den Vollzug der Eingriffsregelung“ M-V vom 24.10.96 erfolgt eine Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes und der ökologischen Wertverschiebung im Bereich des hier anstehenden Bebauungsplanes. Durch die nachfolgend beschriebenen Regelungen soll sichergestellt werden, daß die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch die Eingriffe nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt wird. Deshalb werden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben. Für die unvermeidbaren Eingriffe werden darüber hinaus angemessene Ausgleichsmaßnahmen benannt

6.1 Bestandsanalyse

Die zur Zeit im Geltungsbereich vorzufindenden und nachfolgend aufgelisteten Biotoptypen sind aus der Bestandskartierung (siehe Anlage 1) zu entnehmen:

- Durch menschliche Einflüsse entstandene feuchte Senke mit Weidengebüschen (gemäß § 20 LNatG M-V gesetzlich geschütztes Biotop)
- Strukturarme Kleingartenanlage,
- Neuzeitliche Ziergärten,
- Grünbrache (Artenarmer Scherrasen) / Straßenseitengrün,
- Einzelbäume sowie
- Verkehrsflächen und unbegrünte Gebäude.

Bei den nachfolgenden Einstufungen der Biotope hinsichtlich ihrer Wertigkeit, wird folgende Skala als Maßstab angenommen:

5	=	sehr hohe Bedeutung für Natur und Landschaft
4	=	hohe Bedeutung
3	=	mittlere Bedeutung
2	=	geringe Bedeutung
1	=	sehr geringe Bedeutung
0	=	weitgehend ohne Bedeutung

Mit ca. 1,73 ha nehmen Verkehrsflächen, Lagerflächen und Gebäude (Flächen F 6, F 7 und F 8) den Hauptteil des Plangebietes ein. Ca. 15 % der Parkplätze und Lagerflächen sind als Pflanzbeet gestaltet oder stellen sich als unbefestigter Bereich dar. Diesem ca. 0,17 ha umfassenden Anteil ist ein Wertfaktor von 1 zuzuordnen. Die restlichen 1,56 ha erhalten aufgrund ihrer Vollversiegelung den Wertfaktor 0.

Im Bereich des Altenpflegeheimes und des Wohn- und Geschäftshauses sowie des bestehenden Wohngebäudes am Nordwestrand sind Hausgärten (Flächen F 3 und F 4) vorzufinden, die insgesamt eine Größe von ca. 0,46 ha aufweisen. Aufgrund ihrer Ausgestaltung, die im wesentlichen als Ziergrün anzusehen ist, sind die Flächen mit dem Faktor 1 zu bewerten.

Weiterhin befinden sich am Ost- und am Westrand des Plangebietes Flächen, die sich als Kleingärten darstellen (Flächen F 1 und F2). Die Gärten werden vornehmlich für den Gemüseanbau genutzt oder nicht mehr bewirtschaftet. Auf einigen Parzellen ste-

hen kleinere Gebäude (Geräteschuppen, Hühnerstall u. ä.). Bäume und Sträucher kommen nur sporadisch vor. Aufgrund der beschriebenen Strukturarmut wird den Kleingärten, die zusammen ca. 0,78 ha umfassen, der Faktor 1 zugeordnet.

Südlich des Fabrikgeländes schließt sich eine Grünfläche (Fläche F 10) in einer Größe von ca. 0,08 ha an, die als Senke ausgebildet ist und die zeitweise Wasser führt. Teilweise ist sie mit Weiden bestanden. Gemäß Definition in der Anlage 1 zum Landesnaturschutzgesetz (Nr. 1.3) ist der Bereich als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V einzustufen und erhält demnach den Wertfaktor 3.

Die östlich davon angrenzende Fläche (Fläche F 5) stellt sich als Grünbrache dar, die zum größten Teil mit Scherrasen bestanden ist. Aufgrund ihrer Artenarmut und den Störungen durch eine Klärgrube bzw. eine temporäre Nutzung als Halde wird auch hier der Wertfaktor 1 zugeordnet. Die Größe beträgt ca. 0,05 ha.

Der gleiche Wertfaktor 1 wird auch dem Straßenseitengrün (Fläche F 9) entlang der B 103 zugeordnet. Dieser ca. 0,240 ha umfassende Bereich bezieht seine ökologische Wertigkeit dadurch, daß neben dem überwiegenden Grasbewuchs auch einige Bäume und Sträucher vorhanden sind und daß er teilweise als Straßenseitengraben ausgebildet ist und somit eine gewisse Vernetzungsfunktion übernimmt, auch wenn durch die benachbarte Straße große Störungen zu verzeichnen sind.

Letztlich sind eine Vielzahl von Einzelbäumen im Planbereich vorhanden. Dabei handelt es sich zum Teil um alten Baumbestand mit Stammdurchmessern bis zu 80 cm. Hierfür ist ein besonderer Schutz angezeigt. Daneben wurden auch im Bereich des bereits fertiggestellten Parkplatzes eine größere Zahl Jungbäume gepflanzt.

Es wird deutlich, daß nur ökologisch weniger wertvolle Bereiche von der Planung betroffen sind, die zudem noch innerhalb der Ortslage liegen. Mit Ausnahme des kleineren Biotops südlich der ehemaligen Textilfabrik, daß allerdings in seinem Bestand abgesichert werden soll, befinden sich keine weiteren förmlich festgelegten Schutzgebiete oder besonders zu schützende Biotope gemäß LNatG M-V im Plangebiet und auch nicht in relevanter Nachbarschaft.

Der Bebauungsplanbereich gehört von jeher zum Siedlungsbereich der Stadt Plau am See. Durch die Bundesstraße 103 wird die Stadtlage und damit das Plangebiet zur freien Landschaft abgeschirmt. Die derzeitige Bau- und Grünstruktur fügt sich, ohne sich besonders hervorzuheben, in die Stadtsilhouette ein. Relevante Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind deshalb nicht zu verzeichnen.

6.2 Auswirkung der Planung auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

6.2.1 Arten und Lebensräume

Die Biotoptypen, die nach erfolgter Neuordnung des Planbereiches vorzufinden sind, können aus der Kartierung des Nutzungskonzeptes (siehe Anlage 2) entnommen werden.

Für den Großteil des Gebietes ergibt sich durch die anstehende Planung lediglich eine Absicherung des bestehenden Zustandes. Zu einer ökologischen Wertverschiebung kommt es aber im Bereich der vorhandenen Grünlandbrache und in den bestehenden Kleingartenanlagen sowie in Teilen des Straßenseitengrüns der B 103, da deren derzeitige Nutzung aufgegeben werden soll.

Das Gelände der ehemaligen Fabrik, die südöstlich angrenzende Grünbrache sowie Teile der östlich gelegenen Kleingärten sollen zukünftig als Parkplatz genutzt werden. Durch die damit verbundene Versiegelung geht der derzeitige ökologische Wert verloren, auch wenn hier ca. 15 % der Fläche als Pflanzbeet hergestellt werden. In Verbindung mit den bestehenden versiegelten Bereichen (Quetziner Straße, Parkplatz und Hofbefestigungen) sowie der verbreiterten Fahrbahn der B 103 ergibt sich eine Fläche von ca. 1,69 ha, der die Wertigkeit 0 zugeordnet werden muß.

Den gleichen Wertfaktor erhalten auch die Flächen, die mit Gebäuden bestanden sind oder auf denen neue Gebäude errichtet werden sollen. Diese umfassen insgesamt ca. 0,41 ha.

Durch die Umbaumaßnahmen an der Bundesstraße und die Errichtung einer Einmündung in die Quetziner Straße geht ein Teil des bestehenden Seitengrüns verloren. Es verbleibt eine Fläche von ca. 0,20 ha, die analog zur bisherigen Bewertung mit dem Faktor 1 belegt wird.

Im Bereich der geplanten Bauzeile am Westrand des Plangebietes verbleiben Freiflächen in einer Größenordnung von ca. 0,22 ha. Es ist davon auszugehen, daß diese vornehmlich als Ziergärten gestaltet werden. Sie erhalten deshalb den Wertfaktor 1. Gleiches gilt für die vorhandenen Ziergärten im südöstlichen Planbereich. Da hier bauliche Erweiterungen in größerem Umfang nicht zu erwarten sind, bleibt der Flächenansatz von ca. 0,43 ha erhalten.

Als ökologische Ausgleichsmaßnahme (siehe unten) ist entlang der Bundesstraße 103 ein 5 m breiter Pflanzstreifen vorgesehen, der mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Damit soll zum einen eine wahrnehmbare Ortsbegrenzung erreicht werden, zum anderen soll er auch als Sichtschutz zur B 103 dienen. Aufgrund der geplanten Ausgestaltung erhält die ca. 0,10 ha große Fläche den Wertfaktor 2.

Eine weitere Anpflanzungsfläche ist zwischen dem Altenpflegeheim und dem Parkplatz an der B 103 vorgesehen. Hier steht ein Areal von ca. 0,18 ha für einen ökologischen Ausgleich zur Verfügung. In diesem Bereich ist ebenfalls die Anpflanzung von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Er wird deshalb mit dem Wertfaktor 2 eingestuft.

Es kann festgestellt werden, daß die zukünftige Nutzung vor allem durch die geplante Umnutzung bislang unversiegelter Bereiche (vor allem Kleingärten) eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 14 Abs. 1 LNatG M-V bedeutet.

Es ist allerdings keine Erhöhung der Versiegelung in großem Umfang zu erwarten, wie folgende Aufstellung deutlich macht.

Zur Zeit versiegelt	Größe in ha	Demnächst versiegelt	Größe in ha
Gebäudebestand	0,40	Gebäudebestand (alt)	0,27
Bestehender Parkplatz mit angrenzendem Weg, Quetziner Straße, Hofbefestigung der ehemaligen Textilfabrik, Hofbefestigung zwischen Altenpflegeheim und Ärztehaus	0,95	Neubebauung	0,14
Fahrbahn der B 103	0,21	Bestehender Parkplatz mit Planstr. A, Quetziner Straße, Neuer Parkplatz östlich der Quetziner Straße, Hofbefestigung zwischen Altenpflegeheim und Ärztehaus	1,22
		Neue Fahrbahn der B 103	0,25
Summe	1,56	Summe	1,88

Bei einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 3,34 ha beträgt der Anteil an versiegelten Flächen derzeit ca. 46,7 %. Nach Realisierung aller durch den Bebauungsplan Nr. 21 vorbereiteten Maßnahmen erhöht sich der Versiegelungsanteil auf ca. 56,3 %, was eine Steigerung um ca. 9,6 % bedeutet.

6.2.2 Boden

Während der Bauphase ist von Umlagerungen, Vermischungen mit Fremdstoffen und Verdichtungen durch Baumaschinen oder zwischengelagerte Baumaterialien auszugehen.

Durch die Baumaßnahmen im Plangebiet wird ein Teil des Bodens versiegelt, was zu einem Verlust oder zur Beeinträchtigung seiner Struktur und seiner ökologischen Funktionen führt. Aufgaben, wie

- Filterung, Speicherung und Transport des Niederschlags- und Grundwassers,
- Luft- bzw. Gasaustausch mit der Atmosphäre,
- Umsetzung von organischen Substanzen oder
- Grundlage des pflanzlichen und tierischen Lebens

können nicht mehr oder nur noch bedingt erfüllt werden.

Auch durch die spätere Freiflächnutzung ist in der Regel eine Beeinflussung des Bodens durch den Einsatz von Dünger, Pflanzenschutzmitteln oder Zuschlagsstoffen (z. B. Torf) zu erwarten.

6.2.3 Wasserhaushalt

Durch die bebauten und damit bodenversiegelten Bereiche wird der Versickerungsanteil des Niederschlagswassers im Plangebiet reduziert. Der Oberflächenwasserabfluß wird gleichzeitig erhöht und bewirkt eine höhere Belastung der Vorfluter. Verbunden ist damit auch eine verminderte Grundwasserneubildung.

6.2.4 Klima / Luft

Durch die Realisierung der geplanten baulichen Anlagen können sich folgende Auswirkungen auf das Kleinklima und die örtlichen Luftverhältnisse ergeben:

- Veränderung von Luftaustausches durch Errichtung von Hindernissen (Gebäude, Mauern etc.),
- Veränderung verdunstungsrelevanter Elemente durch Bodenversiegelung oder Wegfall vorhandener Vegetation,
- Temperaturerhöhung durch Erwärmung und Ausstrahlung von Gebäuden und befestigter Hof- und Verkehrsflächen,

6.2.5 Landschaftsbild

Eine erhebliche oder nachhaltige Störung des Landschaftsbildes ist durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten, da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Arrondierung der Ortslage handelt.

Wegen der Stadtrandlage muß bei der Planung allerdings besonderer Wert darauf gelegt werden, daß eine wahrnehmbare Ortsrandeingrünung erfolgt.

6.3 Maßnahmen aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes

6.3.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Gemäß § 8 Abs. 2 BNatSchG sind Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Deshalb kommt der Vermeidung bzw. Verminderung ein besonderer Stellenwert zu. Folgende Maßnahmen dienen dieser Vorgabe.

● Bodenschutz

Die Stadt Plau am See wird die Bauwilligen im Planbereich dazu anhalten, den bei Tiefbauarbeiten anfallenden Oberboden zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Gleiches gilt für Maßnahmen, die von ihr selbst durchgeführt werden.

● Vermeidung von unnötiger Bodenversiegelung

Um den Versiegelungsanteil auf den Baugrundstücken zu vermindern, wird in den Teilbereichen, wo die geplante Nutzung dies möglich erscheinen läßt, eine geringere

Grundflächenzahl festgelegt, als der gemäß BauNVO zulässige Höchstwert. Durch diese Unterschreitung sollen möglichst viele unbefestigte Flächen freigehalten werden.

Bei der Realisierung des neuen Parkplatzes ist die Verwendung von wasserdurchlässigem Material vorgesehen. Darüber hinaus werden eine Vielzahl von Pflanzbeeten die Fläche gliedern und Raum für Begrünung geben.

● **Erhalt und Schutz vorhandener Vegetation**

Die zeitweilig wasserführende Senke mit ihrem Weidenbestand südlich der ehemaligen Textilfabrik ist aufgrund ihrer heutigen Ausprägung als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 LNatG M-V anzusehen. Der Bereich wird in ausreichender Größe im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen und damit in seinem Bestand abgesichert.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist ansonsten eine schützenswerte Vegetation nicht vorhanden. Eine Ausnahme bildet lediglich der Baumbestand beidseitig der Quetziner Straße und sporadisch in den Kleingärten. Zwecks dauerhafter Erhaltung dieser prägenden Einzelbäume werden sie jeweils mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB belegt. Außerdem wird durch die **planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5** der Gehölzbestand langfristig in seinem Umfang abgesichert. Diese hat folgenden Wortlaut:

Die zu erhaltenden Bäume und Großsträucher sind im Bebauungsplan festgesetzt. Abgängige Bäume sind an etwa gleicher Stelle durch Neuanpflanzung zu ersetzen (Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm).

Lediglich ein Fliedergebüsch auf dem Flurstück 226/4 sowie eine Esche im neuen Einmündungsbereich der Quetziner Straße in die B 103 können nicht erhalten werden, da sie den geplanten Verkehrsbauwerken entgegenstehen. Der Ausgleich soll im Bereich des neuen Parkplatzes durch Neuanpflanzungen im Verhältnis 1 : 3 erfolgen.

6.3.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das BNatSchG sieht in seinem § 8 Abs. 2 vor, daß der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet ist, unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Aufgrund der geplanten Nutzungskonzeptes und dem damit verbundenen Flächenbedarf, bestehen innerhalb des Plangebietes nur wenige Möglichkeiten des ökologischen Ausgleiches. Im folgenden werden die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches aufgezeigt, erläutert, bewertet und größenmäßig bestimmt.

Maßnahme 1:

Ausgleich für die Versiegelung durch Parkplatzflächen

Um die negativen Folgen der Anlage großflächiger Parkplätze auszugleichen bzw. abzumildern, wird die Anpflanzung eines hochstämmigen, mittelkronigen Laubbaumes für je 4 Stellplätze vorgeschrieben (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3). Damit

sollen zum einen die Versiegelungsflächen aufgelockert werden und es entstehen Raststationen für siedlungsangepasste Vogelarten. Darüber hinaus wird durch den Schattenwurf die Erhitzung des Bodenbelages vermindert, was positive Auswirkungen auf das Kleinklima mit sich bringt. Als Gehölzarten kommen u.a. Stieleiche (*Quercus robur*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder Kaiser-Linde (*Tilia Pallida*) in Frage, die jeweils als 2 x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm ausgebildet sein müssen. Alle Bäume sind mit einem Dreibock auszurüsten. Die Baumscheibe ist in einer Größe von 2x3 m und einem Anfahrschutz vorzusehen.

Entsprechend der vorgesehenen Dimensionierung (ca. 120 Stellplätze) sind insgesamt mindestens ca. 30 Bäume anzupflanzen. Zusätzlich sollen hier die 6 Bäume angepflanzt werden, die als Ersatz für die beiden nicht erhaltbaren Bäume (Esche und Flie-der) vorgesehen sind.

Maßnahme 2:

Ausgleich für die Umnutzung von Kleingartenflächen durch Wohnbebauung

Für die geplante Reihenhausbauung am Westrand des Plangebietes müssen Kleingärten aufgegeben werden. Um die neu entstehenden Hausgärten ökologisch aufzuwerten, wird in der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 2 vorgeschrieben, daß im Allgemeinen Wohngebiet pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger, mittelkroniger Laub- bzw. Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Die Art kann von den Grundstückseigentümern selbst bestimmt werden. Hinsichtlich der Qualität wird jedoch ein Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm vorgegeben.

Zur ökologischen Aufwertung der neuen Baugrundstücke trägt auch die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7 bei, die die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Stellplätze und Hauszufahrten vorschreibt.

Maßnahme 3:

Ausgleich für den Wegfall von Lebensraum für Flora und Fauna

Wie bereits angeführt, werden die vorhandenen Biotoptypen, auch in ihrer Wechselwirkung untereinander, durch die Neubebauung und die Anlage eines Parkplatzes beeinträchtigt. Außerdem muß das Plangebiet an der Ostseite besonders in das Landschaftsbild eingepaßt werden, da hier der Übergang in die freie Landschaft erfolgt.

Als Ausgleichsmaßnahme ist deshalb eine intensive Bepflanzung an zwei Stellen im Plangebiet vorgesehen. Zum einen ist ein 5,00 m breiter Streifen entlang der B 103 betroffen, zum anderen ein Bereich östlich des Altenpflegeheims. Die Standorte werden im Bebauungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für beide Flächen werden die geplanten Maßnahmen in der **planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 4** wie folgt näher bestimmt:

In den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Bäume und Sträucher als in sich geschlossene Busch- und Baumgruppe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Baum- und Straucharten sind für die Anpflanzungen bindend:

Bäume

- *Quercus robur* (Stieleiche - Ei -)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche - Eb -)
- *Alnus glutinosa* (Schwarzerle - Er -)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche - Vo -)
- *Betula pendula* (Sandbirke - Bi -)

Sträucher

- *Rhamnus frangula* (Faulbaum - Fa -)
- *Corylus avellana* (Haselnuß - Hs -)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder - Ho -)
- *Salix caprea* (Salweide - Sa -)
- *Prunus spinosa* (Schlehe - Sc -)
- *Rosa canina* (Hundsrose - Hu -)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche - He -)

Pflanzdichte:

1 Pflanze pro qm

Pflanzenabstand in der Reihe:

1,0 m

Pflanzenabstand der Reihen:

1,0 m

Reihenversatz:

0,5 m

Gehölzqualität:

Heister, 2 x verpflanzt, 200 - 250 cm

Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bei der getroffenen Auswahl wurde darauf geachtet, daß Arten der potentiellen natürlichen Vegetation wieder aufgenommen werden, die Sorten für die anstehenden Böden geeignet sind und mit den bestehenden Pflanzen in der Nachbarschaft harmonisieren.

Durch die o. a. Maßnahme wird insgesamt eine 0,28 ha große Pufferfläche erzeugt, die auch Rückzugsgebiete für Flora und Fauna anbietet. Der Anpflanzungsbereich wird in seiner Gesamtheit mit einem Wertfaktor von 2 belegt (s. o.).

Die öffentlichen Grünflächen werden von der Stadt Plau am See übernommen und nach den o. a. Vorgaben angelegt, dauerhaft erhalten und gepflegt. Als Hilfestellung hierzu soll das Pflanzschema dienen, das als Anlage 4 beigelegt ist.

Neben der Bereicherung des Landschaftsbildes besteht die ökologische Wirkung in einer Verbesserung des Kleinklimas, der Schaffung von Deckungsmöglichkeiten, Nahrungsangeboten sowie der Erhöhung der Durchlässigkeit der Bauflächen für die Kleintierwelt (Vernetzungen).

6.3.3 Ökologische Bilanzierung

Es ist zu nunmehr zu prüfen, ob durch die oben angeführten Maßnahmen der Eingriff im Plangebiet ausreichend ausgeglichen wird. Dazu wird die Bestandssituation und die Situation nach Realisierung der Planung miteinander verglichen.

Die o. a. Gesamtsituation wird deshalb im Nachfolgenden durch modellhafte Berechnungen ergänzt. Dabei finden die folgenden Parameter Verwendung:

- Flächen der verschiedenen Nutzungen (Ermittlung: graphisch - rechnerisch aus den Anlagen 1 und 2)
- Nutzungsarten (Ermittlung: Bestandsaufnahme / Planungsinhalt)
- Wertfaktoren (gemäß Maßstab auf Seite 20 und Erläuterungen in den Kapiteln 6.1 und 6.3.2)

Die Ergebnisse der Bilanzierung sind in der Anlage 3 detailliert wiedergegeben. Dabei wird auf der linken Seite jeweils der derzeitige Bestand im Plangebiet wiedergegeben. Eine Gliederung erfolgt dabei analog zu den Einzelflächen aus der Bestandskartierung (Flächen F 1 bis F 10). Demgegenüber wird jeweils auf der rechten Seite gegenübergestellt, welche Nutzungen die Bereiche nach Realisierung der Planung erhalten. Abhängig von ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft wird den Einzelflächen ein Wertfaktor zugeordnet, so daß jeweils ein ökologischer Wert errechnet werden kann. Aus der rechten Spalte ist jeweils die Zwischenbilanzierung für die einzelnen Teilbereiche zu entnehmen und zum Schluß auch die Gesamtbilanz.

Für die hier anstehende Planung hat die ökologische Bilanzierung ergeben, daß ein Kompensationsrestwert in Höhe von lediglich 0,048 Werteinheiten bzw. ha. verbleibt.

6.4. Abschließende Beurteilung

Die ökologische Bilanzierung gemäß Anlage 3 macht deutlich, daß der Eingriffe in den Naturhaushalt auf der Eingriffsfläche zwar nicht vollständig, jedoch weitgehend kompensiert werden können. Bei der Bewertung des Eingriffes ist aber auch zu berücksichtigen, daß bei der anstehenden Planung sowohl Verminderungsmaßnahmen als auch das Vermeidungsprinzip zum Tragen kommen. Durch die landespflegerischen Vorgaben des Bebauungsplanes (planungsrechtliche Festsetzungen Nr. 2 bis 7) wird der ökologische Wertverlust entweder vermieden oder abgemildert.

Darüber hinaus entspricht auch die Standortwahl selbst, dem Vermeidungsprinzip der Eingriffsregelung. Durch die Inanspruchnahme von siedlungsgeformten Freiflächen innerhalb der Ortslage kann der Siedlungsdruck auf die freie Landschaft und somit auf ökologisch wertvollere Bereiche abgemildert werden. Mit der vorgesehenen verdichteten Bebauung wird auch der Bodenschutzklausel des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB entsprochen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, daß die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft bei Berücksichtigung der Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen unter der Schwelle der Erheblichkeit im Sinne der Eingriffsregelung liegen. Der ökologische Wertverlust durch die geplante Bebauung auf ökologisch wenig wertvollen Flächen wird größtenteils kompensiert. Der in der Eingriffsbilanzierung festgestellte Kompensationsbedarf in Höhe von 0,048 Werteinheiten ist unter Würdigung der Gesamtumstände der anstehenden Planung, als vernachlässigbar klein anzusehen. Auf weitere Kompensationsmaßnahmen kann daher aus Sicht der Stadt Plau am See verzichtet werden.

Die vorstehenden Erläuterungen zeigen, daß eine Veränderung der derzeitigen ökologischen Situation erfolgen wird. Aufgrund der Lage des Plangebietes, der Tatsache, daß nur ökologisch weniger wertvolle Flächen herangezogen werden und durch die landespflegerischen Festsetzungen (vor allem die intensiven Pflanzgebote) ist der Eingriff in Natur und Landschaft allerdings vertretbar.

Die Stadt Plau am See ist daher der Ansicht, daß bei der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 21 die Belange von Natur und Landschaft und die Notwendigkeit der Schaffung innenstadtnaher Parkplätze und von neuem Wohnraum im Ort, ausreichend aufeinander abgestimmt werden können.

7. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsträger werden rechtzeitig über den Beginn der Baumaßnahme informiert, so daß deren Anlagen zeitgleich mit den anderen tiefbautechnischen Erschließungsarbeiten errichtet werden können. Soweit unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen im Plangebiet vorhanden sind, ist auf diese bei Tiefbauarbeiten Rücksicht zu nehmen, um Schäden und Unfälle zu vermeiden.

7.1 Energieversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das vorhandene Netz wird dem zukünftigen Bedarf angepaßt.

Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV und 20 kV Kabel und eine Transformatorenstation der WEMAG. Es ist dafür Sorge zu tragen, daß keine unternehmenseigenen Versorgungsanlagen beeinträchtigt bzw. überbaut werden oder sich ihnen in unzulässiger Weise genähert wird. Es sind die Sicherheitsabstände zu diesen Leitungen gemäß der DIN VDE 1998 sowie der DIN VDE 0100 Teil 520 zu beachten. Bei Näherung mit Baumaßnahmen jeder Art an die Anlagen ist die WEMAG vorher zu konsultieren. Insbesondere sind die von der WEMAG herausgegebenen „Hinweise zum Schutz unserer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen.

Durch die Bebauung notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen sind nach Angabe der WEMAG möglich, müssen jedoch vom Besteller finanziert werden.

Der Zeitpunkt der Erschließungsarbeiten wird der WEMAG rechtzeitig mitgeteilt. Mit der WEMAG wird dabei ein Versorgungskonzept abgestimmt, daß sowohl die Kapazität als auch die Lage der Versorgungseinrichtungen berücksichtigt. Eventuell notwendige Leitungsumlegungen und Anlagenveränderungen werden dann ebenfalls benannt. Bei den Erschließungsarbeiten wird besondere Rücksicht auf vorhandene Anlagen der WEMAG genommen. Vor Baubeginn wird ein Einweisungstermin mit dem Netzdienststellenleiter erfolgen.

Die Stadt Plau am See wird die neuen Grundstückseigentümer darauf aufmerksam machen, daß sie selbst einen Antrag auf Energiebereitstellung zu stellen haben.

Im Plangebiet befinden sich weiterhin Nieder- und Mitteldruckleitungen in Rechtsträgerschaft der HGW HanseGas GmbH. Eine weitere Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich. Entsprechend den jeweils gültigen Vorschriften bedürfen sämtliche Bau- und Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Gasleitungen der Zustimmung des Versorgungsträgers im Einzelfall.

Die Stadt Plau am See wird die anstehenden Bau- und Begrünungsmaßnahmen mit der HGW HanseGas GmbH abstimmen, soweit vorhandene Gasleitungen davon betroffen sein könnten.

7.2 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Plau am See angeschlossen. Nach Angabe des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim / Lübz ist

nach Antragstellung und in Grundlage der gültigen Satzung des WAZV die Herstellung von Trinkwasseranschlüssen an die vorhandenen Versorgungsleitungen möglich. Das Netz wird entsprechend erweitert. Im öffentlichen Straßenraum werden dafür Trassen zur Verfügung gestellt, die eine jederzeitige Zugänglichkeit erlauben und die nicht unter bituminierten Flächen liegen.

Für den Trinkwasseranschluß ist eine Genehmigung vom Wasser- und Abwasserzweckverband einzuholen.

Im Plangebiet befinden sich eine Wasserversorgungsleitung DN 200 AZ sowie Anschluß- und Verbindungsleitungen kleinerer Nennweiten. Bei der weiteren Planung von Maßnahmen und Vorhaben im Gebiet sind diese Leitungen zu berücksichtigen.

Die Stadt Plau wird den WAZV rechtzeitig über den Beginn der Erschließungsarbeiten unterrichten und die notwendigen Maßnahmen zur Wasserversorgung (ggf. auch Umverlegungen bzw. Erneuerungen von Leitungsabschnitten und Knotenpunkten) mit ihm abstimmen.

Trinkwasser sollte nur dort verwendet werden, wo aus hygienischen Gründen Trinkwasserqualität gefordert wird. Gewerbebetriebe, die einen wesentlichen über den Trinkwasserbedarf hinausgehenden Bedarf an Brauchwasser haben (> 20 cbm/d), sind zur Reduzierung des Abwasseranfalls nach Art und Menge gesondert von der zuständigen Wasserbehörde beurteilen zu lassen.

Sofern die vorhandene Brunnen auf den Flurstücken 209/4 und 233/1 weiterhin bestehen bleiben sollen, ist dem Landkreis Parchim eine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung / Erlaubnis vorzulegen bzw. bei ihm eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Ansonsten ist eine Stilllegungsgenehmigung zu beantragen.

Für die Errichtung einer Ölheizung wird gemäß § 19 g des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1695) und § 20 des Landeswassergesetzes vom 30. November 1992 (GS M-V Gl.-Nr. 753-2 S. 669) eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe erforderlich. Folgende Unterlagen sind bei der Anzeige vorzulegen:

- ausgefülltes Antragsformular zur Anzeige wassergefährdender Stoffe,
- Übersichtskarte als amtlichen Flurkartenauszug (Kataster).

7.3 Löschwasserversorgung

Die Einteilung des Gebietes in Lösch- bzw. Zugriffsbereiche wird, der baulichen Entwicklung angepaßt, im Einvernehmen mit der örtlichen Feuerwehr und dem Brandschutzprüfer des Landkreises Parchim vorgenommen. Das gilt auch für die Festlegungen von Anzahl, Art und Anordnung der in Frage kommenden Löschwasserstellen.

Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs für den Grundschutz werden Löschwasserentnahmestellen nach den technischen Regeln des DVGW - Arbeitsblattes W 405

durch die öffentliche Trinkwasserversorgung eingerichtet. Sollte das öffentliche Wasserversorgungsnetz den Löschwasserbedarf nicht decken, wird eine der nachfolgend aufgeführten unabhängigen Löschwasserentnahmestellen hergestellt.

- a) Löschwasserbrunnen DIN 14220
- b) Löschwasserbehälter (unterirdisch) DIN 14230

Als unabhängige Löschwasserstelle kann ggf. auch die in ca. 500 m Entfernung verlaufende Elde herangezogen werden.

Für Lösch- und Rettungswege wird die Tragfähigkeit der Erschließungsstraßen mindestens 15 t betragen.

7.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung des Planbereiches regelt sich nach den Vorgaben des Telekommunikationsgesetzes.

7.5 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser soll dem vorhandenen Regenwasserkanal (DN 300 und DN 400) in der Quetziner Straße zugeführt werden. Dieser führt zu einem Schlammfang südlich des Plangebietes und danach weiter zu einem Graben, der als Vorfluter bis zur Elde dient.

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Plau am See bereits erfaßt, so daß eine schadlose Ableitung des Oberflächenwassers gewährleistet wird.

Der § 39 Abs. 3 LWaG gibt vor, daß unverschmutztes Niederschlagswasser nach Möglichkeit verwertet oder in geeigneten Fällen versickert werden soll, soweit die Standortbedingungen dies zulassen, eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen. Aufgrund der besonderen Standortverhältnisse und der geplanten Nutzungsstruktur (Überplanung bestehender Bau- und Parkplatzflächen, Errichtung weiterer Parkplatzflächen, Bereitstellung von Flächen für verdichtetes Bauen etc.) kann im Plangebiet jedoch nicht grundsätzlich die Versickerung des Oberflächenwassers vorgeschrieben, sondern es muß die o. a. Art der Entsorgung von Niederschlagswasser gewählt werden. Gleichwohl wird die Stadt Plau am See in ihrem Einwirkungsbereich (z. B. Parkplatzbau) dafür sorgen, daß der Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß beschränkt wird. Einer zu hohen Versiegelung auf den Baugrundstücken wird darüber hinaus mit der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 entgegengewirkt.

Für die Einleitung des vorgereinigten Niederschlagswassers in die Gewässer wird gemäß § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. 1 S.1690) und § 8 des Landeswassergesetzes vom 30.11.1992 (GS M-V Gl.-Nr. 753-2 S.669) eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde - Landkreis Parchim - erforderlich. Liegt keine wasserrechtliche Nutzungsgenehmigung (DDR-Recht) bzw. wasserrechtliche Erlaubnis vor, so ist diese zu beantragen. Bei Vorhandensein einer Nutzungsgenehmigung bzw. Erlaubnis ist ein Antrag auf Änderung zu stellen. Für Einleitungen in Gewässer zweiter Ordnung gemäß § 48 LWaG und in das Grundwasser ist der Landrat des Landkreises Parchim als untere

Wasserbehörde zuständige Erlaubnisbehörde. Die Abwasserverordnung und die Indirekteinleiterverordnung M-V sind zu beachten.

Zwecks Realisierung der geplanten Oberflächenentwässerung müssen die entsprechenden wasserrechtlichen Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung geschaffen werden. Für die schadlose Einleitung des gesamten Niederschlagswassers in ein Gewässer II. Ordnung (Marienwasser) wird die Stadt Plau am See daher gemäß § 7 WHG und § 8 LWaG rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde beantragen. Im Antrag auf Einleiterlaubnis werden enthalten sein:

- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Mildenitz - Lübzer Elde, 19399 Dobbertin, Schulstraße 17 a (038736 / 42407),
- Eigentümer, Betreiber und Antragsteller der Anlage,
- Wassermengenberechnungen in l/s max., m³/a max., m³/d max. (hydraulische Nachweise),
- Bezeichnung der Einleitstelle(n),
- Top. Übersichtskarten M 1:10.000 aus denen die Koordinaten Hoch- und Rechtswert der Gewässerbenutzung errechenbar sind,
- Einzugsgebiet, Lageplan, Flurkarte (Katasterauszug),

Nach Ansicht des Landkreises Parchim, Umweltamt (Wasserwirtschaft) sind bei Einleitung in das Vorflutsystem nach dem Stand der Technik mindestens Absetzschächte mit Tauchrohr bzw. Tauchwand vorzusehen. Die Eignung der vorhandenen Anlage (alte Klimpelanlage) ist nachzuweisen.

7.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Stadt Plau am See wird als Abwasserbeseitigungspflichtige gemäß § 40 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) für die neuen Bauvorhaben im Plangebiet eine den Anforderungen des § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der dazu erlassenen Vorschriften entsprechende Abwasserbehandlung sicherzustellen.

Eine Entsorgung von Schmutzwasser ist durch Anschluß an das Kanalisationsnetz der Stadt Plau am See vorgesehen. Die kommunale Kläranlage bietet genügend Reserven für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Plangebiet. Darüber hinaus ist vorgesehen, auch die gegenwärtig bereits vorhandene Bebauung an die zentrale Sammelkanalisation anzuschließen.

Die Ableitung und Behandlung des häuslichen und des gewerblich vergleichbaren Abwassers soll für den Geltungsbereich zwar grundsätzlich über die geplante zentrale Abwasserkanalisation der Stadt Plau am See erfolgen. Gemäß Stellungnahme des Landkreises Parchim ist als Übergangslösung jedoch die Errichtung von abflußlosen und gedichteten Sammelgruben oder eine geeignete Umrüstung der jeweiligen Altkläranlage zur Sammelgrube zulässig. Hierfür ist dann ein entsprechender Dichtigkeitsnachweis vorzulegen.

Gewerblich anfallende fetthaltige Abwässer (z. B. aus Großkücheneinrichtungen, Gaststätten) sind vor Einleitung in das Abwassersystem über einen Fettabscheider und die Küchenabfälle, einschließlich Bratfette, sind durch ein zugelassenes Unternehmen ordnungsgemäß und nachweisbar zu entsorgen.

Die Stadt Plau am See wird die Anforderungen, die gemäß §§ 18b WHG und 37 LWaG an die Errichtung, den Betrieb und die Unterhaltung von Abwasseranlagen zu stellen sind, berücksichtigen.

Für den Anschluß an die öffentliche Abwasserkanalisation ist eine Anschlußgenehmigung vom Betreiber der Anlage (Stadt Plau) einzuholen.

7.7 Abfallbeseitigung

Für die Abfallentsorgung sind gemäß § 7 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 16.02.1998 die Abfallentsorgungseinrichtungen des Landkreises zu benutzen. Dies gilt nicht für Abfälle, die von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossen sind.

Erzeuger, Besitzer und Beförderer von Abfällen zur Beseitigung aus den Amtsbereichen des Landkreises Parchim haben diese entsprechend § 3 der Neufassung der „Satzung über den Umschlag der Abfälle des Landkreises Parchim“ vom 21.12.1998, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 11.12.2000, der Müllumladestation Paarsch bzw. Schwerin (Stern-Buchholz) anzudienen.

Die Aufstellung der Wertstoffcontainer ist mit dem Entsorger Mecklenburgische SERO-Recycling GmbH Schwerin, Ziegeleiweg 12, 19057 Schwerin abzustimmen.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden so erstellt, daß sie für die Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen ausreichen. Dies gilt sowohl für die Kurvenabmessungen, als auch für die Art der Befestigung.

Bei der Durchführung der baulichen Arbeiten ist darauf zu achten, daß die Entsorgung anderer Grundstücke im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung uneingeschränkt erfolgen kann.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, daß Ablagerungen von Abfällen auszuschließen sind. Wilde Ablagerungen sind auf Kosten der Stadt Plau am See unverzüglich zu entsorgen.

Belasteter Bodenaushub, Betonbruch oder sonstige Bauabfälle mit schädlichen Verunreinigungen gelten als besonders überwachungsbedürftige Abfälle (§ 1 BestbÜAbfV). Über die Zulässigkeit der vorgesehenen Beseitigung ist ein Nachweis gem. §§ 3 ff. NachwV zu führen.

Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt oder befördert werden (§ 49 KrW-/AbfG und § 8 TgV). Die beim Abbruch der Gebäude anfallenden Bauabfälle sind sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen gemäß § 18 des (AbfAlG M-V) einer stofflichen Verwertung zugeführt werden.

Zur Verfüllung von Baugruben und zur Planierung von Flächen darf ausschließlich unbelasteter Bodenaushub (natürlich anstehendes oder bereits verwendetes, nicht verunreinigtes Erdmaterial) gelangen. Die Herkunft des Erdmaterials muß bekannt sein.

Vor der Errichtung der Parkplatzflächen ist die vorhandene Klärgrube auf dem Flurstück 228 ordnungsgemäß zu entsorgen, das Mauerwerk abzutragen und mit unbelastetem Bodenmaterial zu verfüllen.

Sofern sich im Plangebiet Betriebe ansiedeln wollen, bei denen ein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu erwarten ist, müssen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Bereich ihrer Anwendung die Einrichtungen so beschaffen sein, daß eine Verunreinigung der Gewässer oder sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Hierbei sind insbesondere die Forderungen gemäß §§ 19 g bis 19 i WHG, des § 20 LWaG sowie die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung-VAwS) nachweislich einzuhalten.

7.8 Altablagerungen

Erkenntnisse, aus denen sich ableiten ließe, daß bei der Bebauungsfläche ein Altlastenverdacht gemäß § 22 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V gegeben ist, liegen gegenwärtig nicht vor.

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.), hat dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

Insbesondere beim Rückbau der ehemaligen Wäscherei muß der Standort auf eventuelle Altablagerungen untersucht und ggf. saniert werden. Eine entsprechende Kennzeichnung (Warnfunktion) ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 3,34 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2):	ca. 0,72 ha
Fläche für den Gemeinbedarf:	ca. 0,53 ha
Verkehrsflächen (innerhalb):	ca. 1,28 ha
Verkehrsflächen (B 103):	ca. 0,45 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	ca. 0,36 ha

9. Planverwirklichung

9.1 Durchführung der Erschließung

Die Erschließung des Bebauungsplanbereiches sowie die Unterhaltung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß §§ 123 ff BauGB durch die Stadt Plau am See.

Der Zeitpunkt für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen wird von der Stadt Plau am See bestimmt. Ein Rechtsanspruch auf die Erschließung besteht nicht. Sie soll jedoch so bald wie möglich durchgeführt werden, um die in diesem Bebauungsplan angestrebten Ziele umgehend verwirklichen zu können.

Die Kostendeckung für die Erschließung (Straßen, Schmutz- und Regenwasserkanalisation) erfolgt gem. § 127 BauGB sowie gem. § 6 KAG durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen aufgrund der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Plau am See.

Die Kosten für die Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation etc. belasten die Stadt Plau am See nicht, da diese Maßnahmen von den jeweiligen Trägern direkt mit den betroffenen Anliegern abgerechnet werden.

9.2 Bodenordnung

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse kann der Planbereich neu parzelliert werden, ohne daß es zu besonderen Härten für einzelne Eigentümer kommt.

Zur Neuordnung der Eigentumsverhältnisse ist eine Baulandumlegung nach dem Baugesetzbuch für die Neuparzellierung daher nicht erforderlich.

9.3 Kosten der Erschließung

Die voraussichtlichen Kosten der Erschließung des Bebauungsplanbereiches betragen für die Stadt Plau am See für:

- Straßenbau: ca. 300.000 DM
- Parkplatz incl. Abbrucharbeiten: ca. 1.300.000 DM
- Beleuchtung: ca. 50.000 DM
- Schmutzwasserkanalisation: ca. 100.000 DM
- Regenwasserentsorgung: ca. 80.000 DM
- Grünordnung: ca. 70.000 DM

10. Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 21 „Quetziner Straße“. Sie ist der Planzeichnung beigelegt.

Die vorstehende Begründung hat keinen Satzungscharakter. Festsetzungen in Zeichnung, Schrift und Text enthält nur die Planzeichnung.

Diese Begründung hat zusammen mit der Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB letztmalig in der Zeit vom 05.06.2001 bis 06.07.2001 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB am 07.11.2001 gebilligt.

Plau am See, den

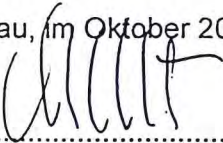
.....
Der Bürgermeister

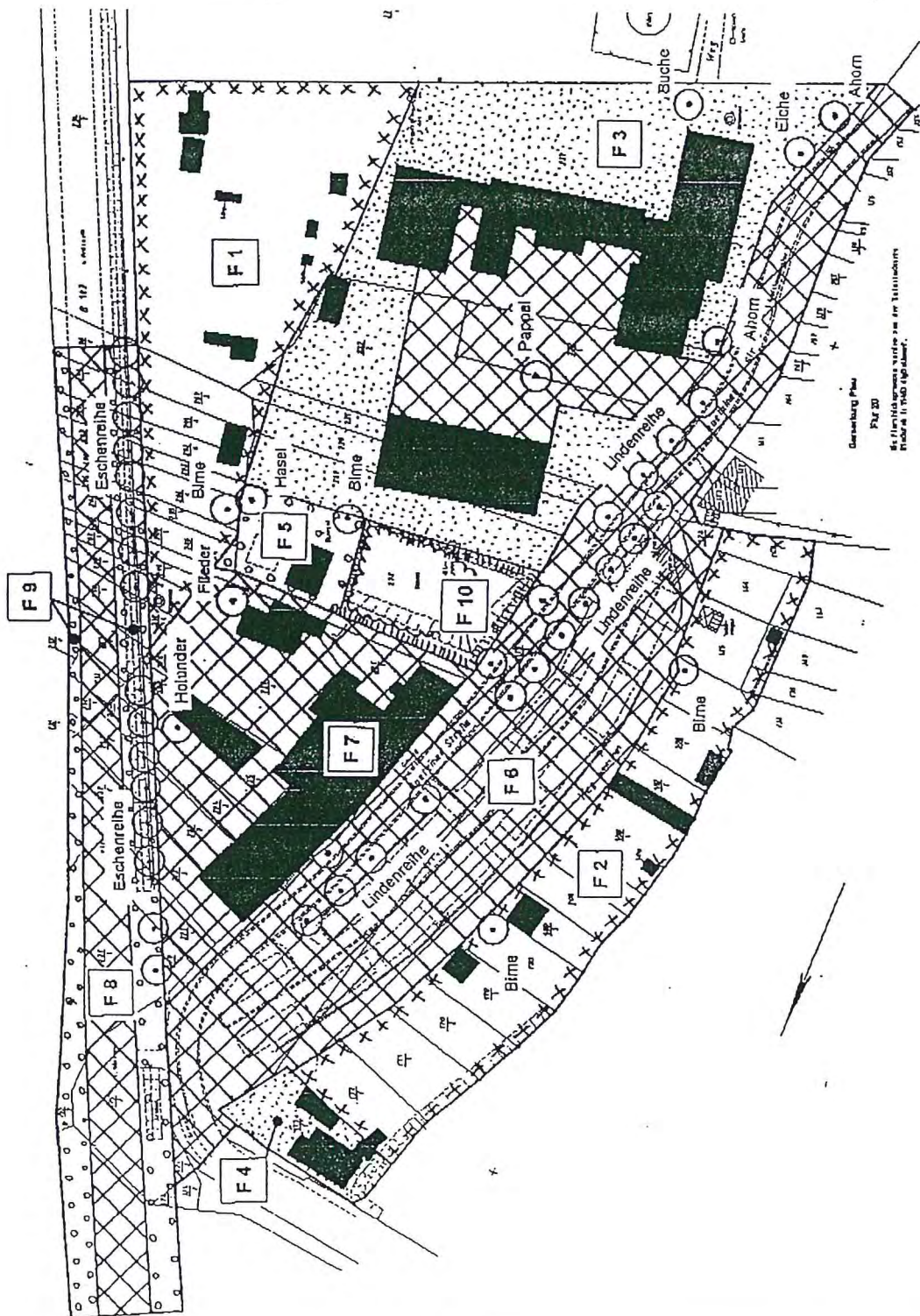
Bearbeitungsvermerk:

Dieser Bebauungsplanentwurf wurde im Auftrag der Stadt Plau am See erstellt von der:

Planungsgesellschaft
Architektur + Städtebau
Am Eichberge 13, 19395 Plau am See

Plau, im Oktober 2001

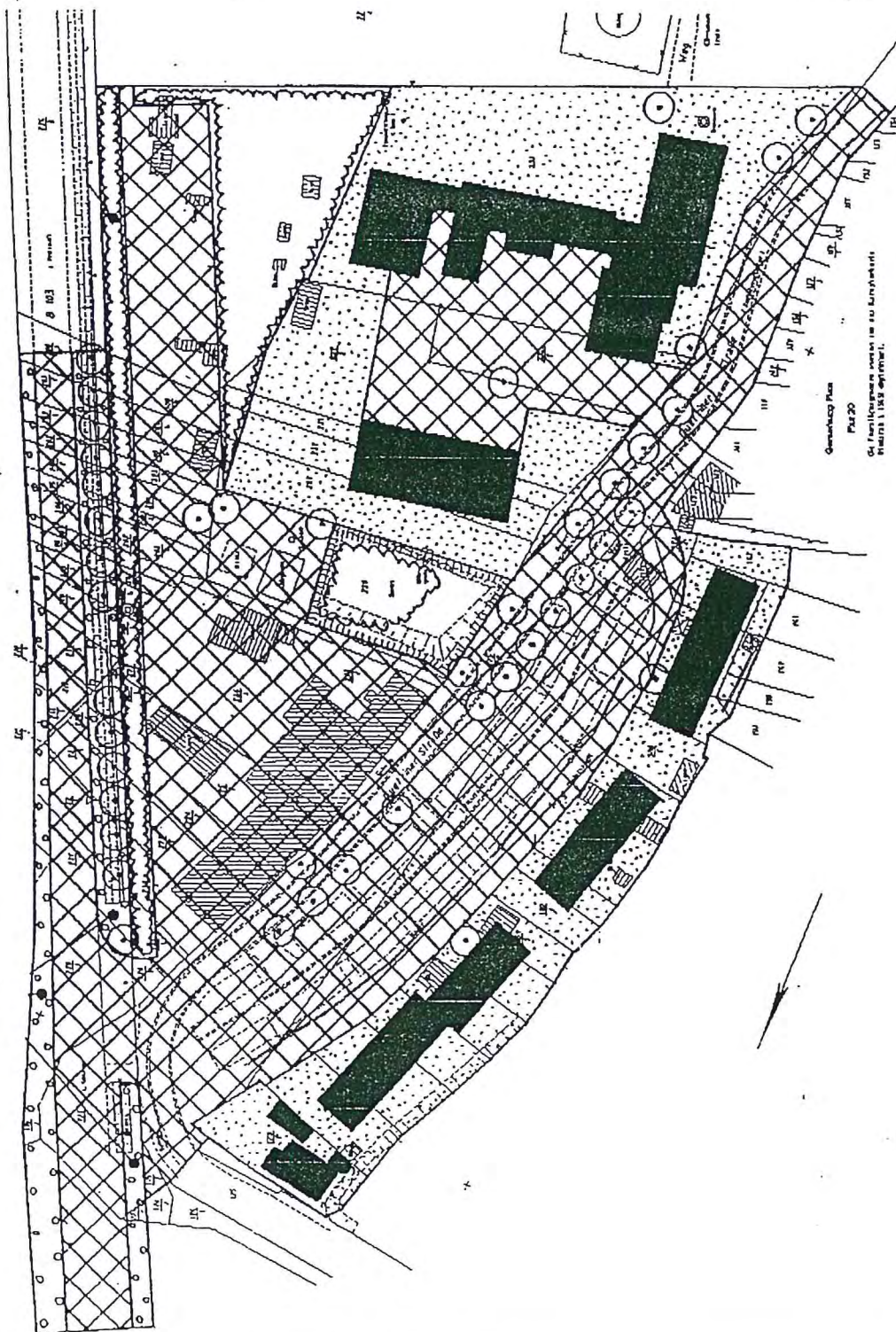

.....
Planverfasser



Legende

- Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V)
- Strukturarme Kleingartenanlage
- Neuzezeitliche Ziergärten
- Grünbrache Straßenseitengrün
- Verkehrs- und Lagerflächen
- Gebäude
- Erhaltenswerte Einzelbäume und Großsträucher
- F 3 Flächenzuordnung

Bestandskartierung Biotoptypen



Legende

- Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 20 LNatG M-V)
- Siedlungsgehölze aus heimischen Arten
- Neuzeitliche Ziergarten
- Verkehrs- und Hofflächen
- Straßenseitengrün
- Verbleibende und neue Gebäude
- Im Bestand abgesicherte Einzelbäume u. Großsträucher

Nutzungskartierung

Anlage 3

Ökologische Bilanzierung

BESTAND				PLANUNG				BILANZ
Nutzung	Größe	WF	Wert	Nutzung	Größe	WF	Wert	
Fläche F 1 Kleingarten	0,417	1	0,417	Anpflanzung (Ausgleichsmaßnahme) Anpflanzung (Ausgleichsmaßnahme) Parkplatz - Pflanzbeete (Anteil ca. 15 %) Parkplatzbefestigung (Anteil ca. 85 %)	0,060 0,177 0,027 0,153	2 2 1 0	0,120 0,354 0,027 0,000	
Zwischensumme			0,417	Zwischensumme			0,501	+ 0,084
Fläche F 2 Kleingarten	0,360	1	0,360	Nutz- und Ziergarten Neubebauung (Hausgruppen)	0,216 0,144	1 0	0,216 0,000	
Zwischensumme			0,360	Zwischensumme			0,216	- 0,144
Fläche F 3 Nutz- und Ziergarten	0,428	1	0,428	Nutz- und Ziergarten	0,428	1	0,428	
Zwischensumme			0,428	Zwischensumme			0,428	+ / - 0
Fläche F 4 Nutz- und Ziergarten	0,032	1	0,032	Nutz- und Ziergarten	0,032	1	0,032	
Zwischensumme			0,032	Zwischensumme			0,032	+ / - 0

BESTAND				PLANUNG				BILANZ
Nutzung	Größe	WF	Wert	Nutzung	Größe	WF	Wert	
Fläche F 5 Grünbrache (artenarmer Scherrasen)	0,050	1	0,050	Parkplatz - Pflanzbeete (Anteil ca. 15 %) Parkplatzbefestigung (Anteil ca. 85 %)	0,008 0,042	1 0	0,008 0,000	
Zwischensumme			0,050	Zwischensumme			0,008	- 0,042
Fläche F 6 Verkehrs- und Lagerflächen Unbefestigt (Anteil ca. 15 %) Befestigt (Anteil ca. 85 %)	0,168 0,952	1 0	0,168 0,000	Verkehrsflächen (Straßen + Parkplätze) Unbefestigt (Anteil ca. 15 %) Befestigt (Anteil ca. 85 %) Anpflanzung (Ausgleichsmaßnahme)	0,162 0,918 0,040	1 0 2	0,162 0,000 0,080	
Zwischensumme			0,168	Zwischensumme			0,242	+ 0,074
Fläche F 7 Bestehende Gebäude	0,399	0	0,000	Verbleibende Gebäude Parkplatz - Pflanzbeete (Anteil ca. 15 %) Parkplatzbefestigung (Anteil ca. 85 %)	0,267 0,020 0,112	0 1 0	0,000 0,020 0,000	
Zwischensumme			0,000	Zwischensumme			0,020	+ 0,020
Fläche F 8 Fahrbahn B 103	0,210	0	0,000	Fahrbahn B 103	0,210	0	0,000	
Zwischensumme			0,000	Zwischensumme			0,000	+ / - 0

BESTAND				PLANUNG				BILANZ
Nutzung	Größe	WF	Wert	Nutzung	Größe	WF	Wert	
Fläche F 9 Straßenseitengrün an der B 103	0,240	1	0,240	Straßenseitengrün Fahrbahnerweiterung der B 103	0,200 0,040	1 0	0,200 0,000	
Zwischensumme			0,240	Zwischensumme			0,200	- 0,040
Fläche F 10 Feuchte Senke mit Weidenbestand (Biotop gemäß § 20 LNatG M-V)	0,082	3	0,246	Absicherung und Entwicklung des Biotops	0,082	3	0,246	
Zwischensumme			0,246	Zwischensumme			0,246	+ / - 0
Kompensationsrestwert:								- 0,048

Pflanzschema

Ho Ho Sc Sc Sc Hu Hu Hu Fa Hs
 Sa Sa Sa Er Er Er Bi Bi Hs Hs
 Eb Bi Ei Vo Vo Ei Eb Eb Eb Er
 Vo Bi Sa He He Ho Ho Ho Er Er
 Hu Hu Hu He Fa Fa Sa He He He

Ei = Quercus robur (Stieleiche)
 Er = Alnus glutinosa (Schwarzerle)
 Bi = Betula pendula (Sandbirke)
 Hs = Corylus avellana (Haselnuß)
 Sa = Salix caprea (Salweide)
 Hu = Rosa canina (Hundsrose)

Eb = Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Vo = Prunus avium (Vogelkirsche)
 Fa = Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Ho = Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Sc = Prunus spinosa (Schlehe)
 He = Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)