

Stadt Plau am See

Landkreis Parchim

Bebauungsplan Nr. 25.1

Mittelalterlicher Stadtkern - Westteil -

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Begründung

Stand: März 2001



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

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	3
3. Anlaß und Ziel der Planung	3
4. Planungsraum	5
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
4.2 Vorhandene Erschließung	5
4.3 Nutzung und Bebauung	6
4.4 Natur und Landschaft	8
4.5 Immissionssituation	9
4.5.1 Geruchsimmissionen	9
4.5.2 Lärmimmissionen	9
4.6 Baudenkmalpflege	10
4.7 Bodendenkmalpflege	11
4.8 Geologische Gegebenheiten	12
5. Inhalt der Planung	13
5.1 Bauliche Nutzung	13
5.2 Verkehrsflächen	22
5.2.1 Straßenverkehrsflächen	22
5.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	22
5.3 Private Grünflächen	22
5.4 Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Großsträucher	22
6. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)	23
7. Ver- und Entsorgung	23
7.1 Energieversorgung	24
7.2 Trinkwasserversorgung	24
7.3 Löschwasserversorgung	25
7.4 Fernmeldetechnische Versorgung	25
7.5 Oberflächenentwässerung	25
7.6 Schmutzwasserentsorgung	25
7.7 Abfallbeseitigung	26
7.8 Altablagerungen	26
7.9 Immissionschutz	27
8. Flächenbilanz	27
9. Verfahrensvermerk	28

1. Vorbemerkung

1.1 Verfahrensgrundlage

Verfahrensgrundlage bildet der erste Teil (Bauleitplanung) des ersten Kapitels des Baugesetzbuches (BauGB) in der z. Zt. geltenden Fassung.

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 26.02.1997 hat die Stadtvertretung der Stadt Plau am See die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Mittelalterlicher Stadtkern - Westteil“ beschlossen.

Am 14.09.1994 wurde von der Stadt Plau am See die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Am 29.03.2000 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. 25.1 hat in der Zeit vom 30.10.2000 bis 01.12.2000 zum 1. Mal öffentlich ausgelegen.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat den Bebauungsplan Nr. 25.1 nach Prüfung der Stellungnahmen und der Anregungen in seiner Sitzung am 28.03.2001 als Satzung beschlossen.

1.3 Planunterlage

Kartengrundlage ist eine Katasterkarte im Maßstab 1 : 500. Sie wurde angefertigt nach einer Luftbildauswertung und um die Flurstücksgrenzen ergänzt. Diese sind allerdings nur zu Übersichtszwecken dargestellt und haben keinen geometrischen Wert. Bei Realisierung des Bebauungsplanes hat daher eine katastermäßige Erfassung der Baugrundstücke zu erfolgen.

Planungswille der Stadt Plau am See ist. Der Bebauungsplan Nr. 25.1 „Mittelalterlicher Stadtkern - Westteil“ 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 Änderung 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. 25.1 grenzen zur Zeit keine anderen Bebauungspläne an.

Zeitgleich mit der Aufstellung des hier anstehenden Bebauungsplanes werden allerdings auch Bebauungspläne für die anderen Innenstadtbereiche aufgestellt. Somit grenzen demnächst die Bebauungspläne Nr. 24 und Nr. 25.2 nördlich bzw. östlich an den Geltungsbereich an.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Die Stadt Plau am See wird städtebaulich geprägt von ihrem mittelalterlichen Stadtkern, der sich auf einer Länge von ca. 700 m und einer Breite von ca. 350 m nördlich des Flusses Elde erstreckt. Neben der weitgehenden geschlossenen Bebauung entlang der Straßenzüge stellen sich die Kirche und die Burganlage am nordwestlichen Rand als besondere Baukörper (städtebauliche Dominanten) dar.

Bei dem anstehenden Plangebiet handelt es sich um den Westteil der Plauer Innenstadt. Auf einer Karte aus dem Jahre 1756 ist der Bereich zwischen „Mühlenstraße“ und „Rahmwallstraße“ bereits verzeichnet. Letztere führte entlang der Stadtmauer, die die Siedlung seinerzeit abschloß. Auf dem Stadtplan von 1829 / 1830 (gezeichnet von Wunderlich) ist erkennbar, daß sich die Siedlungsentwicklung bereits bis zur heutigen „Tuchmacherstraße“ vollzogen hat. Die Bebauung westlich davon stammt aus der Zeit Mitte bis Ende des 19. Jahrhunderts.

Heute ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch eine Vielzahl von Gebäuden vorhanden, deren historische Bausubstanz allerdings oftmals durch Umbauten und Umgestaltungen überlagert ist. Darüber hinaus wurde viele Gebäude mit Anbauten versehen und auf den Grundstücken wurden neuzeitliche Nebengebäude (Kohlenschuppen, Garagen etc.) errichtet. Deshalb besteht vor allem in den rückwärtigen Grundstücksbereichen der „Tuchmacherstraße“ und den Innenbereichen der Quartiere zwischen „Tuchmacherstraße“ und „Mühlenstraße“ ein dringender Bedarf an städtebaulicher Ordnung.

Für die straßenseitigen Bauzeilen gilt es, den besonderen Charakter abzusichern, indem entsprechende bauliche und gestalterische Vorgaben für die Realisierung von Um- oder Neubauten getroffen werden.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Einbindung in die Regionale Raumordnung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 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 liegt gemäß RROP innerhalb eines Fremdenverkehrsschwerpunktraumes. Hier soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden.

Für die hier anstehende Planung sind auch die im RROP formulierten Ziele hinsichtlich des Städtebaus relevant. Sie lauten wie folgt:

- Durch die Vitalisierung der Innenstädte soll die Leistungsfähigkeit der Ortskerne erhöht und einer Entleerung der Stadtzentren entgegengewirkt werden.
- In den Städten und Dörfern sollen die erhaltenswerte Bausubstanz, insbesondere die historisch wertvollen Ortsteile, Ensembles und Gebäude durch Erhaltungs-, Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen rekonstruiert und funktionsgerecht weiterentwickelt werden.

Die bauhistorisch wertvollen Altstadtkerne sollen komplex saniert werden. Das betrifft vor allem die Städte mit besonderer Eignung für die Entwicklung des Städtetourismus Schwerin, Wismar, Parchim, Ludwigslust, Grabow, Neustadt-Glewe und Dömitz sowie die weiteren für den Fremdenverkehr bedeutenden Städte Plau, Goldberg, Sternberg, Brüel, Warin, Neukloster und Gadebusch.

Die Ortsbilder sollen durch die Anwendung orts- bzw. landestypischer Bauweisen nachhaltig aufgebessert werden. Dabei soll ihre Unverwechselbarkeit erhalten bleiben.

- Die Maßnahmen der Städtebauförderung sollen vorzugsweise auf die Zentralen Orte unter Beachtung ihrer zentralörtlichen Bedeutung ausgerichtet werden, um damit gleichzeitig die Versorgungsleistungen für den jeweiligen Einzugsbereich zu verbessern

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.

In der sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplanes werden allerdings die Darstellungen so vorgenommen, wie es nunmehr

Nachdem die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB abgeschlossen waren, wurde 1992 ein förmliches Sanierungsverfahren gemäß § 136 BauGB zum Schutz und zur Revitalisierung der Plauer Altstadt eingeleitet, daß auch den hier anstehenden Geltungsbereich mit umfaßt.

Seit dem wurde in der Plauer Altstadt eine Vielzahl von Gebäuden saniert oder als Neubau in das Stadtgefüge eingepaßt. Grundlage bei der Beurteilung der Bauvorhaben ist bislang der § 34 BauGB, der die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile regelt. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Aufgrund des heterogenen Erscheinungsbildes der Plauer Innenstadt fällt die Entscheidung, ob eine Einfügung in die nähere Umgebung tatsächlich gegeben ist, oftmals nicht leicht und muß bei jedem Einzelfall neu geprüft werden.

Aus diesem Grund hat sich die Stadt Plau am See entschlossen, für den gesamten Bereich der mittelalterlichen Altstadt einen Entscheidungsrahmen in Form von Bebauungsplänen aufzustellen.

In den Bebauungsplänen ist die städtebauliche Entwicklung der Innenstadt so zu regeln, daß durch Um- oder Neubauten ihr besonderer Charakter erhalten bleibt. Gleichzeitig soll eine der besonderen Lage angepaßte bauliche Erweiterung, insbesondere an den Rändern vorbereitet werden. Angestrebt wird damit eine Steigerung der Attraktivität der Innenstadt, die die Lebensqualität der Plauer Bevölkerung verbessern soll und auch aus Gründen des Fremdenverkehrs dringend notwendig ist.

Im einzelnen verfolgt die Stadt Plau am See mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Mittelalterlicher Stadtkern - Westteil“ folgende Ziele:

- Festigung und Erhalt der Wohnfunktion der Innenstadt durch Ausweisung von Besonderen Wohngebieten (WB) und Allgemeinen Wohngebieten (WA);
- Bereitstellung von Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und anderes nicht störendes Gewerbe in den Erdgeschossen der Besonderen Wohngebiete (WB) an der Steinstraße und am Burgplatz;
- Städtebauliche Ordnung durch Festsetzung der überbaubaren Bereiche, der Bauweise, der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse auf der Grundlage der historischen Bebauung und der dafür formulierten Sanierungsziele; Leitlinie dabei ist die Verbesserung der Belichtung und Belüftung der Altstadtquartiere sowie der Grünsituation auf den Baugrundstücken;
- Förderung der historischen Stadtgestalt durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.

4. Planungsraum

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am Westrand der Plauer Innenstadt, wobei der Geltungsbereich im wesentlichen wie folgt begrenzt wird:

- im Norden von der Steinstraße,
- im Osten von der Mühlenstraße,
- im Süden vom Nordarm der Elde,
- im Südwesten von der Westseite des Flurstückes 384 und
- im Nordwesten von der Ostseite des Friedhofes (Flurstück 367).

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 3,3 ha und umfaßt dabei im wesentlichen die folgenden Flurstücke: 405, 406, 407, 409/1, 409/2, 408, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395/1, 395/2, 395/4, 395/5, 394, 393, 387, 386/1, 386/3, 386/4, 386/5, 386/6, 385/1, 385/2, 384, 376 teilweise, 410/1, 410/2, 410/3, 420, 417/1, 417/2, 419/1, 416/1, 416/2, 415/1, 414/10, 414/9, 414/11, 414/8, 414/12, 414/14, 414/2, 414/7, 414/6, 414/15, 414/5, 414/16, 414/4, 414/17, 414/3, 413/1, 412/21, 412/20, 412/19, 412/18, 412/17, 412/22, 412/23, 412/24, 412/6, 412/16, 412/15, 412/8, 412/25, 412/26, 412/9, 412/14, 412/27, 412/10, 412/13, 412/28, 412/29, 412/2, 412/12, 412/7, 412/30, 412/31, 412/35, 412/37, 412/38, 412/4, 412/42, 412/32, 412/33, 412/34, 412/36, 412/39, 412/40, 412/43, 412/44, 411, 421/9, 421/10, 421/12, 421/11, 421/13, 421/14, 421/15, 421/16, 421/17, 421/7, 421/8, 421/18, 421/19, 421/20, 421/21, 421/22, 421/23, 421/3, 421/4, 421/24, 421/25, 421/29, 421/30, 421/27, 421/28 der Flur 20 Gemarkung Plau.

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

4.2 Vorhandene Erschließung

Die Baugrundstücke im Planbereich werden zum einen über die „Steinstraße“ und die „Mühlenstraße“ erschlossen. Diese Verkehrsflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Weiterhin übernehmen die „Tuchmacherstraße“, die „Rahmwallstraße“, der „Friedhofsweg“, die „Dr.-Alban-Straße“ sowie die Straße „Auf dem Rahmwall“ die innere Erschließung. Darüber hinaus bestehen zwei Verbindungswege zwischen „Rahmwallstraße“ und der Straße „Auf dem Rahmwall“ die nur für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen sind. Mit Ausnahme der „Dr.-Alban-Straße“ sind sämtliche Verkehrsflächen bereits vollständig ausgebaut und wurden gemäß ihrer besonderen Lage im Sanierungsgebiet einer historischen Altstadt entsprechend gestaltet.

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die „Steinstraße“ zur „Langen Straße“ bzw. die „Schulstraße“, die jeweils eine Verbindung zu den überregional bedeutsamen Bundesstraßen 103 bzw. 191 herstellen. Die äußere verkehrliche Erschließung ist damit in ausreichendem Maße gesichert.

4.3 Nutzung und Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25.1 umfaßt den westlichen Teil der historischen Altstadt und ist daher in seiner Gesamtheit anthropogen überformt. Sämtliche Baugrundstücke weisen Gebäude, Hofbefestigungen oder gestaltete Freianlagen auf.

Der Gebäudebestand stellt sich sehr heterogen dar. Die Hauptgebäude weisen dabei vielfach historische Bausubstanz auf. Bei einem Teil der Häuser wurde in der Vergangenheit durch Anbauten, Fassadenverkleidung oder ähnliches das ursprüngliche Erscheinungsbild geändert. Teilweise ist eine Sanierung bereits erfolgt.

Auf den Grundstücken sind darüber hinaus eine Vielzahl von kleineren Nebengebäuden vorhanden, die aufgrund ihres Bauzustandes und der verwendeten Materialien zumeist Fremdkörper in der historischen Umgebung darstellen.

Die Südseite der „Steinstraße“ wird im hier relevanten Abschnitt geprägt von zweigeschossigen, überwiegend traufständigen Gebäuden mit Fachwerk- oder Putzfassaden. Dazwischen reihen sich markanterweise einige eingeschossige, ebenfalls traufständige Häuser (Nr. 51 bis 57) ein. In den Erdgeschossen sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe ansässig. Im Obergeschoß befinden sich in der Regel Wohnungen.

Entlang der Westseite der „Mühlenstraße“ befinden sich überwiegend zweigeschossige Gebäude, wobei Traufständigkeit und Giebelständigkeit in etwa gleich verteilt ist. Hinsichtlich der Fassadengestaltung dominieren die Ausführungen in Fachwerk und Putz, wobei ein Farbanstrich vielfach fehlt. Im nördlichen Bereich (zur „Steinstraße“ orientiert) sind in den Erdgeschossen einige gewerbliche Nutzungen untergebracht, ansonsten dominiert die Wohnnutzung.

Die Ostseite der „Rahmwallstraße“ bildete lange Zeit die Rückseite der Mühlenstraßengrundstücke. Entsprechend uneinheitlich stellt sich deshalb der Straßenzug dar. Heute sind hier überwiegend traufständige ein- und zweigeschossige Wohngebäude vorzufinden, die durch neuere Nebenanlagen oder Garagen ergänzt werden. Vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen vorzufinden.

Die Westseite weist dem gegenüber eine geschlossene Bebauung auf. Entlang des Verlaufs der ehemaligen Stadtmauer wurden die eingeschossigen Traufenhäuser errichtet, die für diese Siedlungsepoche typisch sind. Vor allem im südlichen Bereich der Straße wurde diese Architektur jedoch durch Aufstockung und Fassadenumgestaltung vielfach überformt.

Das zentrale Wohnquartier zwischen „Rahmwallstraße“ und „Tuchmacherstraße“ weist hinsichtlich der Erschließung eine Besonderheit auf, indem der Kern durch die öffentliche Straße „Auf dem Rahmwall“ zusätzlich erschlossen wird. Die Grundstücke hier weisen somit jeweils ein straßenseitiges, ein- oder zweigeschossiges Hauptgebäude auf, und grenzen auch mit den rückwärtigen Grundstücksbereichen, die überwiegend mit Nebengebäuden bestanden sind, an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Diese städtebauliche Besonderheit muß bei der anstehenden Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt werden.

Die Gebäude „Auf dem Rahmwall“ 2 bis 10 sind zweigeschossige traufständige Wohnhäuser mit Putzfassaden.

Die „Tuchmacherstraße“ ist im südlichen Abschnitt geprägt von eingeschossigen, traufständigen Gebäuden, die trotz der zwischenzeitlich vielfach erfolgten Restaurie-

Karte

Bewertung des Gebäudebestandes einfügen.

Die „Tuchmacherstraße“ ist im südlichen Abschnitt geprägt von eingeschossigen, traufständigen Gebäuden, die trotz der zwischenzeitlich vielfach erfolgten Restaurie-

rung, der ursprünglichen Gestaltung noch sehr nahe kommen. Im nördlichen Straßenabschnitt ist dagegen die ursprüngliche Bebauung zweigeschossigen Putz- und Klinkerbauten gewichen. Alle Gebäude werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich im Haus Nr. 5 ist eine Gastwirtschaft untergebracht.

Die Grundstücke an der Westseite der „Tuchmacherstraße“ zwischen „Steinstraße“ und „Friedhofsweg“ weisen eine sehr große Tiefe (ca. 50 m bis 80 m) auf. Die überwiegend als Garten genutzten hinteren Bereiche haben eine wichtige ökologische Ausgleichsfunktion für die stark verdichtete Innenstadt und sollten deshalb langfristig als Freiflächen erhalten bleiben.

Im Geltungsbereich befinden sich auch die beiden Gebäude „Dr.-Alban-Straße“ Nr. 2 und Nr. 2a. Diese sind zwar als zweigeschossig einzustufen, wirken aufgrund ihres hohen Sockels jedoch wesentlich massiver. Auch die Putzfassaden bilden ein gestalterisches Manko, die dem städtebaulichen interessanten Standort an der Elde nicht gerecht werden.

Diesen Anspruch erfüllen dagegen die beiden Gebäude im sich östlich anschließenden Bereich. Mit dem „Gretchenheim“ und der ehemaligen Wassermühle ist historisch wertvoller Baubestand vorhanden, den es zu erhalten gilt und mit neuem Leben zu erfüllen. Die zweigeschossigen Gebäude und die Lage am Eldeufer bieten gute Voraussetzungen für ein neues Nutzungskonzept. Sehr störend wirken allerdings die Gemeinschaftsgaragen zwischen den beiden Gebäuden.

Hinsichtlich der Bedeutung des Gebäudebestandes im Geltungsbereich wurde eine Einstufung in drei Kategorien vorgenommen. Dabei wird unterschieden nach denkmalgeschützten und damit zu erhaltenden Gebäuden, nach Gebäuden, die aus siedlungshistorischer Sicht erhaltenswert sind und nach Gebäuden, die aufgrund ihrer Funktion und Ausgestaltung als nicht erhaltenswert anzusehen sind. Aus der Abbildung 1 auf der vorherigen Seite sind die Ergebnisse der Bestandsanalyse zu entnehmen.

4.4 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich zeichnet sich in weiten Teilen durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad und einen daraus resultierenden sehr geringen Grünanteil aus. Neben den Gebäuden tragen auch weiträumige Hofbefestigungen zu dieser Versiegelung bei.

Zur Zeit sind im Geltungsbereich keine erhaltenswerte Biotopstrukturen vorzufinden. Mit Ausnahme der Nutz- und Ziergärten auf den rückwärtigen Grundstücken westlich der Tuchmacherstraße sowie einiger Siedlungsbrachen mit Ruderalvegetation zwischen „Gretchenheim“ und Eldeufer sind die Bodenoberflächen weitgehend durch Gebäude und Hofbefestigungen versiegelt.

Der prozentuale Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken im Bereich zwischen „Mühlenstraße“ und „Rahmwallstraße“ sowie im südlichen Quartier zwischen „Rahmwallstraße“ und „Tuchmacherstraße“ liegt bei durchschnittlich ca. 30 %, während im Bereich zwischen „Steinstraße“ und „Auf dem Rahmwall“ ein Wert von höchstens 15 % erreicht wird. Der Freiflächenanteil am West- und Südrand des Geltungsbereiches fällt aufgrund der bestehenden Grundstücksgrößen entsprechend höher aus.

Auf dem Grundstück des „Gretchenheims“ ist ein markanter Einzelbaum vorhanden. Diese Kastanie mit einem Stammdurchmesser von 1,30 m gilt es langfristig zu schützen. Auch auf den Grundstücken westlich der Tuchmacherstraße und nördlich der Mü-

ritz-Elde-Wasserstraße befinden sich vereinzelt Bäume und Großgebüsche, die es zu erhalten gilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25.1 ist mit Ausnahme der Westseite, wo das Friedhofsgelände bzw. Kleingärten angrenzen, komplett von Bebauung umgeben, so daß kein relevanter Bezug zur freien Landschaft besteht.

4.5 Immissionssituation

4.5.1 Geruchsimmissionen

In relevanter Nähe des Plangebietes befinden sich keine landwirtschaftlichen Tierproduktionsanlagen, zu denen gemäß den entsprechenden VDI-Richtlinien Mindestabstände zu bebautem Gebiet einzuhalten sind.

4.5.2 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt in Randlage der Innenstadt von Plau am See und ist daher im wesentlichen vom innerstädtischen Verkehr nicht betroffen. Eine Ausnahme bilden die „Steinstraße“ und die „Mühlenstraße“. Hier ist jedoch von einer gewissen Vorbelastung für die Anwohner auszugehen. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Plau am See aus dem Jahr 1994 wurde im Nahbereich des anstehenden Plangebietes für die Steinstraße eine Verkehrsstärke von 5.200 Kfz / 24 Std. ermittelt.

Da dieser Wert als unverträglich mit der vorhandenen Wohnnutzung und dem angestrebten Fremdenverkehrscharakter des Ortes einzustufen ist, wurden im Verkehrsentwicklungsplan Maßnahmen vorgeschlagen, die eine Reduzierung des Verkehrs und damit auch des Verkehrslärmes zum Ziel haben. Neben einer Neustrukturierung des Straßenhauptnetzes, das auch den Bau einer Ortsumgehung beinhaltet, ist vor allem ein neues Verkehrskonzept für die Innenstadt vorgesehen. Durch ein entsprechendes Leitsystem wird der Durchgangsverkehr weitgehend aus dem Zentrum heraus gehalten. Für den Ziel- und Quellverkehr sind abgestufte Geschwindigkeitsreduzierungen vorgesehen. Außerdem wurde der Bau von Sammelparkplätzen an der Peripherie der Innenstadt vorgeschlagen, um den Parksuchverkehr einzuschränken.

Mehrere Maßnahmen sind zwischenzeitlich bereits realisiert worden. So wurde eine flächendeckende Verkehrsberuhigung durch bauliche Maßnahmen und Geschwindigkeitsbegrenzungen umgesetzt. Weiterhin wurden Parkplätze am Rand der Innenstadt bereitgestellt. Weitere Maßnahmen, vor allem der Bau einer Ortsumgehung, sollen folgen.

Aufgrund der durchgeführten Maßnahmen ist die Verkehrsbelastung in den hier relevanten Bereichen in den vergangenen Jahren kontinuierlich zurückgegangen. In Verbindung mit den noch ausstehenden Maßnahmen kann nach Ansicht der Stadt Plau am See das Verkehrsaufkommen so reduziert werden, daß die in der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" genannten Orientierungswerte in den Besonderen Wohngebieten (WB) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) weitgehend eingehalten werden können. Darüber hinaus sind gegebenenfalls auch passive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. der Einbau entsprechend dimensionierter Schallschutzfenster, denkbar.

4.6 Baudenkmalpflege

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25. 1 gehört zum historischen Kern der im 13. Jahrhundert gegründeten Stadt Plau. Zwar ist die mittelalterliche Bausubstanz durch zahlreiche Stadtbrände, die insbesondere für das 16. bis frühe 18. Jahrhundert überliefert sind, verloren gegangen, doch hat sich das Straßennetz und weitestgehend auch die Parzellenstruktur seit dem Mittelalter bis heute erhalten. Die historische Bebauung der Grundstücke ist infolge der Stadtbrände erst in der Zeit des 18. Jahrhunderts entstanden und prägt in sehr einheitlicher Gestalt die Straßenräume von Plau.

Eine Vielzahl der Gebäude sind in die Denkmalliste des Landkreises Parchim eingetragene Denkmale. Die Altstadt erfüllt die Kriterien des DSchG M-V für einen Denkmalbereich, der allerdings nicht rechtskräftig durch Verordnung ausgewiesen ist. Es steht jedoch außer Frage, daß die Altstadt ein erhaltenswerter Ortsteil ist, auch im Sinne des § 1 (5) 5 BauGB, der insbesondere die Berücksichtigung dieses Tatbestandes bei der Aufstellung der Bauleitpläne verlangt.

Deshalb sind die denkmalpflegerischen Belange bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25.1 entsprechend zu berücksichtigen.

Im Plangebiet existieren folgende denkmalgeschützten Gebäude bzw. Gebäudeteile:

- Mühlenstraße 1, Wassermühle
- Mühlenstraße 3, Wohnhaus
- Mühlenstraße 15, Haustür
- Mühlenstraße 17, Wohnhaus
- Mühlenstraße 31, Wohnhaus
- Mühlenstraße 33, Wohnhaus,
- Mühlenstraße 39, Wohnhaus
- Steinstraße 43, Wohnhaus
- Steinstraße 45, Wohn- und Geschäftshaus
- Steinstraße 51, Wohnhaus
- Steinstraße 53, Wohnhaus
- Steinstraße 59, Wohnhaus
- Steinstraße 61, Wohnhaus
- Steinstraße 63, Wohnhaus
- Steinstraße 71, Wohnhaus
- Tuchmacherstraße 21, Wohnhaus
- Tuchmacherstraße 20, Wohnhaus
- Tuchmacherstraße 9, Wohnhaus

- Tuchmacherstraße 2, Wohnhaus
- Rahmwallstraße 7, Wohnhaus
- Rahmwallstraße 5, Wohnhaus
- Rahmwallstraße 1, „Gretchenheim“

4.7 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich auf dem Bodendenkmal „Altstadt Plau am See“.

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes M-V (GVBl. Land M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff. (DSchG)) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie die Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o. g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten trägt der Verursacher des Eingriffes (§6 Abs. 5 DSchG M-V).

Aufgrund dieser fachspezifischen Rechtsgrundlagen werden in der Planzeichnung im Text - Teil B folgende Hinweise zur Bodendenkmalpflege gegeben:

„Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Plau am See“. Für Bauvorhaben ist deshalb eine Genehmigung nach § 7 Abs.7 DSchG M-V erforderlich. Das Einvernehmen zur Erteilung dieser Genehmigung kann nur hergestellt werden, wenn folgende Nebenbestimmung gemäß § 7 Abs. 5 DSchG M-V in die Baugenehmigung aufgenommen wird:

*Das o. g. Vorhaben liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Plau am See“. Die Gültigkeit der Baugenehmigung ist an die Einhaltung folgender **Auflage** gebunden: Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten muß die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals „Altstadt Plau am See“ sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffes (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. M-V Nr.1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.*

Hinweis:

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Schloß Wiligrad, 19069 Lübsdorf.“

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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.

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).

4.8 Geologische Gegebenheiten

Im Plangebiet setzt sich der oberflächennahe Untergrund aus Geschiebemergel des Frankfurter Stadiums der Weichselkaltzeit und aus Hochflächensand, der als Decke über dem Geschiebemergel lagert, zusammen. Nach den geologischen Archivunterlagen ist der Sand fein- bis mittelkörnig, z. T. schluffig ausgebildet und grobsandig bis kiesig untermischt. Er ist in Hangenden locker, vorwiegend jedoch mitteldicht, z. T. auch dicht gelagert. Die Mächtigkeit beträgt 2 bis 5 m. Der Geschiebemergel weist vorwiegend eine steife Konsistenz auf, ist teilweise aber auch weich bis halbfest. Er ist frostveränderlich, stellenweise sicker- und stauwasserführend. Das Stadtgebiet von Plau am See wurde bis zu einer Darstellungsteufe von 5 m ingenieurgeologisch kartiert. Die Arbeit ist als Gutachten (PIESCH, 1979) im Archiv des Geologischen Landesamtes abgelegt und kann dort ggf. eingesehen werden.

Die hydrogeologische Karte weist im Plangebiet die Verbreitung des lokalen Grundwasserleiters 1 aus. Er ist ungedeckt und mit dem tiefer gelegenen Grundwasserleiter hydraulisch verbunden. Das ungespannte Grundwasser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt. Der Ruhewasserspiegel wird im südlichen und östlichen Bereich des Planungsgebietes bereits bei < 5 m unter Flur angetroffen. Die Grundwasserfließrichtung orientiert sich zur Müritz-Elde-Wasserstraße.

5. Inhalt der Planung

5.1 Bauliche Nutzung

Die zukünftige bauliche Nutzung im Plangebiet wird gegliedert nach den gemäß Bau-nutzungsverordnung vorgesehenen Gebietskategorien Allgemeines Wohngebiet (WA)

und Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung - Besonderes Wohngebiet (WB).

Damit wird der besonderen Funktion der Plauer Innenstadt Rechnung getragen, die zum einen bedeutender Wohnstandort ist, zum anderen aber auch wegen der Zentralitätsvorgabe Unterzentrum, Versorgungsfunktionen für die Stadt und das Umland zu erfüllen hat.

Besondere Wohngebiete

Deshalb wird entlang der „Steinstraße“, die sich als Gemengelage aus Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungseinrichtungen und Wohnen darstellt, ein Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß § 4a BauNVO festgesetzt. Gleiches gilt auch für das Quartier zwischen „Mühlenstraße“ und „Rahmwallstraße“. Hier sind die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen zwar noch nicht so ausgeprägt wie entlang der „Steinstraße“, doch ist hier zukünftig aufgrund der zentralen Innenstadtlage eine verstärkte Ansiedlung von gewerblichen Einrichtungen zu erwarten. Die Besonderen Wohngebiete (WB) werden hinsichtlich der zulässigen Nutzungen geschoßweise gegliedert. Danach sind in den Erdgeschossen folgende Nutzungen zulässig (siehe auch Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 1):

1. Wohngebäude
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
3. Sonstige Gewerbebetriebe
4. Geschäfts- und Bürogebäude
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können im Erdgeschoß auch Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung errichtet werden.

Oberhalb des Erdgeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

Die angeführte Regelung zur Art der baulichen Nutzung wird von der Stadt Plau am See gewählt, weil es sich bei dem Bereich um ein überwiegend bebautes Gebiet handelt, das aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger Nutzungen eine besondere Eigenart aufweist. Die besondere Eigenart, die es zu erhalten und fortzuentwickeln gilt, besteht in erster Linie darin, daß sich sonstige Nutzungen nur innerhalb des Erdgeschosses befinden, in den Geschossen darüber aber fast ausschließlich Wohnnutzung vorzufinden ist.

Damit sich zukünftig ein attraktives „Stadtleben“ einstellt und eine „Entleerung“ der Altstadt nach Geschäftsschluß verhindert wird, sollen die Wohnungen in den Obergeschossen erhalten bleiben und vor konkurrierender Nutzung geschützt werden.

Die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes (WB) mit den weiteren Vorgaben der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 ist nach Ansicht der Stadt Plau am See am besten geeignet, die gewünschte Wohnnutzung in der Innenstadt abzusichern und gleichzeitig Flächen für Einrichtungen, die der Versorgung mit Produkten und Dienstleistungen dienen, bereitzustellen.

Allgemeine Wohngebiete

Für den restlichen Planbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Danach sind dort allgemein zulässig:

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

Außerdem werden ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus Gründen des Nachbarschaftsschutzes auch ausnahmsweise nicht zulässig (siehe auch Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 2).

Mit dieser Vorgabe werden in den betroffenen Bereichen die jetzigen Nutzungsverhältnisse abgesichert.

Überbaubare Bereiche

Die Festsetzung der überbaubaren Bereiche erfolgt unter folgenden Rahmenbedingungen. Vorhandene Baukörper, die im Rahmen der Bestandsaufnahme als erhaltenswert eingestuft wurden, werden komplett mit einem Bauteppich überzogen. Ansonsten werden, bezogen auf die Grundstückstiefe, verschieden breite überbaubare Bereiche vorgegeben (11 m bis 17 m), die jeweils angemessen proportionierte Baukörper erlauben. Grundsätzlich wird die Ausweisung der Bauteppiche jedoch möglichst restriktiv gehalten, um der angestrebten Entkernung der Innenbereiche zu entsprechen.

Die überbaubaren Bereiche werden zur Straßenseite hin mit einer Baulinie begrenzt. Damit wird gewährleistet, daß bestehende und neue Gebäude die historische Bauflucht einhalten.

Das Baudenkmal Rahmwallstraße 1, das sogenannte „Gretchenheim“ wird komplett mit einer Baulinie entlang der bestehenden Gebäudekanten umfaßt. Damit sind bauliche Erweiterungen, die aus Sicht der Denkmalpflege nicht vertretbar sind, ausgeschlossen.

Auch für das Gebäude Mühlenstraße 1 (Mühle) können aus denkmalpflegerischen Gründen keine Erweiterungen zugelassen werden. Deshalb wird es entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Gebäudekante mit einer Baulinie, entlang der westlichen Gebäudekante mit einer Baugrenze umfaßt.

Damit es bei der Gestaltung der einzelnen Bauvorhaben nicht zu ungewollten Härten kommt, wird in der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 3 unter bestimmten Voraussetzungen eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien in einem vertraglichen Maß zugelassen.

Bauweisen

Bei der Festsetzung der Bauweisen sind die Bereiche der historischen Bausubstanz und der noch baulich zu entwickelnden Bereiche zu unterscheiden.

Die Gebäude entlang der jeweiligen Erschließungsstraßen weisen neben einer vorherrschenden geschlossenen Bauweise eine Besonderheit auf. Vielfach sind noch

schmale Lücken, die sogenannten **Tüsch**en, zwischen benachbarten Häusern vorhanden, die als Brandgang und zur fußläufigen Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücks dienten. Dieses besondere städtebauliche Merkmal soll auch zukünftig erhalten und fortentwickelt werden.

Deshalb wird für die betreffenden Bereiche eine erste abweichende Bauweise (**a1**) festgesetzt, die besagt, daß auf Baugrundstücken, auf denen **Tüsch**en vorhanden sind, die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes in der vorhandenen **Tüsch**enbreite vorgeschrieben wird. Bei Baugrundstücken ohne vorhandene **Tüsch**en sind Gebäude nur in geschlossener Bauweise oder mit einem seitlichen Grenzabstand von minimal 0,60 m und maximal 1,10 m zulässig (siehe auch Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4).

Im Bereich der historischen Bausubstanz soll zwar in erster Linie die vorhandene Bebauung abgesichert werden, doch soll in angemessenem Umfang auch eine weitere bauliche Entwicklung zugelassen werden. Grenzen werden auch hier wieder durch die angestrebte Entkernung der Quartiere zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gesetzt. Deshalb wird in der zweiten abweichenden Bauweise (**a2**) die rückwärtige Bebauung so geregelt, daß Gebäude dort nur auf der halben Grundstücksbreite zulässig und einseitig ohne Grenzabstand zu errichten sind (siehe auch Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5).

Dadurch wird eine teilweise rückwärtige Belichtung und Belüftung des Erdgeschosses ermöglicht. Gleichzeitig ergibt sich die Möglichkeit eines rückseitigen Austritts in die Freifläche sowie einer seitlichen Belichtung und eines separaten Zutritts des Anbaues. Die Grenzbebauung von benachbarten Grundstücken mit „halben“ Erweiterungen läßt zu den jeweils anderen Grundstücksseiten breite Lichthöfe über zwei halbe Breiten zu.

Die Tiefe der Zone mit einer zweiten abweichenden Bauweise (**a2**) richtet sich nach den bestehenden Grundstücksverhältnissen und den darauf bezogenen überbaubaren Bereichen. Für eine rückwärtige Bebauung wird somit eine Tiefe von 4,0 bis 6,5 Metern zur Verfügung gestellt.

Nebenanlagen

Die bestehende Siedlungsstruktur weist im Plangebiet eine hohe Dichte auf. Diese historisch gewachsene Situation soll im Bereich der Hauptbaukörper gesichert und fortentwickelt werden. Ziel der Planung ist aber auch eine Reduzierung der Bebauung und der Bodenversiegelung in den inneren Quartieren, um so die Belichtung und Belüftung zu verbessern und den Anteil der Grünflächen auf den Grundstücken zu erhöhen.

Um die angesprochenen Bereiche von jeglicher Bebauung freizuhalten, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 6).

Weiterhin wird festgesetzt, daß in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltungen nicht zulässig sind. Diese Einschränkung wird vorgenommen, um Nachbarschaftskonflikte in den relativ eng beieinander liegenden Wohn- und Geschäftseinheiten zu vermeiden.

Grundflächenzahl

Für die Bauflächen werden bezogen auf die Grundstücksverhältnisse und die bestehende Bebauung jeweils unterschiedliche Grundflächenzahlen (GFZ) vorgeschrieben.

Lediglich im Bereich des „Gretchenheims“ kann mit einer Grundflächenzahl von 0,4 die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

In den restlichen Bereichen können die Obergrenzen für die Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten (WA) bzw. Besonderen Wohngebieten (WB) nicht eingehalten werden. Hier sind Grundflächenzahlen von 0,6 bis 0,8 erforderlich, um die Baustruktur in der angestrebten Form zu erhalten.

Gemäß § 17 Abs. 3 BauNVO können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Das anstehende Plangebiet war zum Stichtag überwiegend bebaut, deshalb kann diese Vorschrift für die entsprechenden Bereiche herangezogen werden. Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung bestehen darin, daß der besondere Altstadtcharakter, der geprägt ist durch eine dichte Bebauung auf relativ kleinen Grundstücken, abgesichert und weiterentwickelt werden soll. Damit wird auch den Vorgaben der regionalen Raumordnung entsprochen, nach denen die Ortsbilder durch die Anwendung orts- bzw. landestypischer Bauweisen nachhaltig aufgebessert werden sollen und ihre Unverwechselbarkeit zu erhalten ist.

Geschoßflächenzahl

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wurde im anstehenden Bebauungsplan verzichtet, da nach Ansicht der Stadt Plau am See durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen ausreichend Einfluß auf die Dimensionierung der Baukörper ausgeübt wird.

Hinsichtlich der Obergrenzen für die Geschoßflächenzahlen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) gilt damit unmittelbar der § 17 der BauNVO.

Für die Ermittlung der Geschoßfläche wird dabei aufgrund der bestehenden verdichteten Bebauung eine Ausnahmeregelung zugelassen. Gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, daß in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Besonderen Wohngebieten (WB) die Geschoßfläche nur in allen Vollgeschossen zu ermitteln ist. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8).

Zahl der Vollgeschosse

Für die Hauptgebäude in den Besonderen Wohngebieten (WB) wird als Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwei (II) zwingend vorgeschrieben. Damit wird der Nutzungsgliederung hinsichtlich der einzelnen Geschosse entsprochen.

Die gleiche Festsetzung erfolgt auch in den Allgemeinen Wohngebieten entlang der Westseite im südlichen Abschnitt der „Rahmwallstraße“, beiderseits der „Tuchmacher-

straße“ im nördlichen Abschnitt, an der Nordseite der Straße „Auf dem Rahmwall“ sowie auf den Grundstücken am nördlichen Eldeufer um die dort vorhandenen Strukturen abzusichern.

Für die Hauptgebäude an den verbleibenden Straßenzügen wird als Zahl der Vollgeschosse eins (I) als Höchstmaß vorgegeben. Dies gilt auch für die Bereiche, in denen die zweite abweichende Bauweise (a2) festgesetzt wurde. Die Beschränkung auf die Eingeschossigkeit soll jeweils zur Verbesserung der Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse im Quartier beitragen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse werden durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ergänzt. Auch hierdurch soll erreicht werden, daß das historische Erscheinungsbild der Innenstadt nicht durch überdimensionierte Baukörper beeinträchtigt wird.

In der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 7 „Höhe baulicher Anlagen“ wird der Sachverhalt wie folgt geregelt:

„Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO werden die zulässigen Höhen baulicher Anlagen und die erforderlichen Bezugspunkte festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der vorhandenen Höhe des Gehweges liegen, der dem Gebäude zugeordnet ist. Es gilt das Maß in der Mitte der straßenseitigen Gebäudefront.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Gebäudehöhe an der Traufenseite 7,00 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut, nicht überschreiten.

Bei zweigeschossigen Gebäuden darf die Firsthöhe 11,50 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes, nicht überschreiten.“

Gestaltung der straßenseitigen Grundstücksgrenze im Bereich zwischen Rahmwallstraße, Auf dem Rahmwall und Tuchmacherstraße

Wie im Rahmen der Bestandsanalyse schon angeführt, stellt die Straße „Auf dem Rahmwall“ eine Besonderheit dar, da diese eine rückwärtige Erschließung von Baugrundstücken erlaubt, deren Hauptgebäude bereits über eine andere Straße erschlossen wird.

Diese Erschließungsvariante soll auch zukünftig abgesichert werden. Unter der Prämisse der geplanten Entkernung der hinteren Grundstücke wird in diesen Bereichen zukünftig nur noch eine Bebauung auf halber Grundstücksbreite zugelassen. Damit jedoch eine geschlossene Raumkante entlang der hinteren Erschließungsstraße erhalten bleibt, wird in der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 10 die Errichtung einer Mauer für die Grundstückshälfte vorgeschrieben, auf der keine Bebauung erfolgt. Diese Mauer muß eine Höhe von mindestens 2,0 m aufweisen, um einen wahrnehmbaren Abschluß des Straßenraumes zu bilden. Ab dieser Höhe ist darüber hinaus auch der Einbau von Türen möglich.

Denkmalschutz

Die im Kapitel 4.6 aufgeführten förmlich festgelegten Baudenkmale werden nachrichtlich in der Planzeichnung mit der entsprechenden Signatur dargestellt.

Bei Maßnahmen an diesen Gebäuden ist grundsätzlich die Denkmalschutzbehörde zu beteiligen.

Kinderspielplatz

Aufgrund der bestehenden Bau- und Eigentümerstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25.1 ist es nicht möglich, hier einen Kinderspielplatz auszuweisen.

Ein Verzicht darauf ist nach Ansicht der Stadt Plau am See möglich, da den Spiel- und Bewegungsbedürfnissen der Kinder auf andere Weise gleichwertig entsprochen werden kann. In der näheren Nachbarschaft des Plangebietes stehen dafür ausreichend Grün- bzw. Freiflächen zur Verfügung (z. B. Spielplatz bei der Kirche, Eldeufer).

Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Von größter Wichtigkeit für die Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes ist eine Einflußnahme auf die Gestaltung der Gebäude. Zur Schaffung einer attraktiven Innenstadt, die sowohl für die Plauer Bevölkerung, als auch für die Touristen eine hohe Aufenthaltsqualität bietet, ist die Festlegung eines Gestaltungsrahmens, der den besonderen Charakter der historischen Altstadt berücksichtigt, unerlässlich.

Zur Steuerung der Gestaltung zukünftiger Bauvorhaben werden deshalb **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung** gemäß § 86 LBauO M-V in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan Nr. 25.1 aufgenommen. Diese sollen einen Rahmen setzen, gleichzeitig aber auch ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltungsvorstellungen der Bauwilligen bieten.

Der Regelungsumfang ist das Ergebnis eines umfassenden Analyse- und Diskussionsprozesses. Dabei leiten sich die einzelnen Vorschriften aus den historischen Gestaltungsmerkmalen in der Plauer Innenstadt ab und berücksichtigen darüber hinaus auch moderne Gestaltungselemente. Dabei hat die Stadt Plau am See bewußt die Vorschriften auf die Bauteile Dach, Fassade, Fenster und Türen beschränkt, da hierdurch ein ausreichender Ensembleschutz zu gewährleisten ist. Die Regelungsdichte ist so ausgelegt, daß diese von den Bauwilligen nachvollziehbar und im Sinne der Schaffung und Erhaltung eines homogenen Erscheinungsbildes der Innenstadt auch zu akzeptieren ist.

Nachfolgend werden **Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung** dokumentiert.

§ 1 Geltungsbereich

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für Neubauten, Um- und Erweiterungsbauten und bauliche Veränderungen am Gebäudetyp, der Dachausbildung, der Gliederung der Straßenfassaden, am Verhältnis von Wandflächen und Öffnungen, in der Ausbildung der Öffnungen, am Material und der Farbe der Oberflächen.

§ 2 Dachformen, Dacheindeckung

Im Geltungsbereich sind trauf- und giebelständige Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 36 bis 55 Grad zulässig. Als Ausnahme sind andere Dachformen oder Dachneigungen zulässig, wenn diese Dachformen für den Originalzustand der baulichen Anlage nachweisbar sind.

Bei freistehenden Nebengebäuden sind im Blockinnenbereich Flach- und Pultdächer für untergeordnete Nebenanlagen zulässig.

Als Dacheindeckung sind naturrote Tonziegel als Pfannen oder Biberschwanzdeckungen zulässig. Für Sonderbauteile, wie Erker, Gauben o. ä. werden ausnahmsweise Zink- und Kupfereindeckungen zugelassen.

Ausnahmen können erteilt werden, wenn andere Ausführungsarten oder Materialien für den Ursprungszustand eines Gebäudes nachweisbar sind.

§ 3 Dachüberstände

Der giebelseitige Dachüberstand darf maximal 30 cm gegenüber der Giebelfläche, die Ortganghöhe gemessen rechtwinklig zur Dachneigung, maximal 20 cm betragen. Der traufseitige Dachüberstand einschließlich Regenrinne darf maximal betragen:

- *bei eingeschossigen Gebäuden 40 cm*
- *bei zweigeschossigen Gebäuden 60 cm*
- *bei Fachwerkbauten 30 cm.*

Ausnahmen werden nur zugelassen, wenn andere Ausführungen für den Ursprungszustand nachweisbar sind.

§ 4 Dachaufbauten

Auf einer Dachfläche darf nur eine Gaubenform verwendet werden. Trapezgauben sind nicht zulässig. Die gesamte Länge der Dachaufbauten der jeweiligen Gebäude-seite darf nicht mehr als 50 v. H. der Trauflänge betragen.

Dachgauben sind als Einzelgauben auszuführen und dürfen die Maße 1,5 m Breite und 1,5 m Höhe (gemessen ab Schnittkante OK Hauptdach mit der Gaube bis zur Traufkante der Gaube) nicht überschreiten.

Die Abstände der Gauben untereinander müssen mindestens 1,0 m betragen.

Die Verkleidung der Seitenflächen mit Dachpappe, Schiefer, Zementplatten oder Kunststoffmaterial ist unzulässig.

Liegende Dachfenster in einer Größe bis 0,54 m x 0,76 m sind auf den straßenabgewandten Seiten zulässig.

Antennenanlagen und Sonnenkollektoren auf den Dächern sind unzulässig

§ 5 Fassadengliederung

Jede Fassade muß eine selbständige, individuelle Einheit bilden. Fassaden dürfen nicht spiegelbildlich aufeinander folgen.

Fassaden sind in Erdgeschoß- und Obergeschoßzonen zu gliedern. Jede Zone kann unterschiedlich gestaltet werden.

Öffnungen, ausgenommen für Schaufenster, sind nur als stehend rechteckige Formate auszubilden. Öffnungen in Fachwerkgebäuden dürfen nur innerhalb der Gefache angeordnet werden.

Es sind nur konstruktiv tragende Ständerwerkskonstruktionen zulässig. Die Verwendung von vorgesetztem Brettfachwerk ist nicht erlaubt.

Fassaden sind mit Sockel auszubilden.

§ 6 Oberflächen der Fassaden

Fachwerkfassaden:

Ausfachungen sind als Ziegelsichtmauerwerk bündig verfugt oder Ziegelmauerwerk gestrichen bzw. mit ungemusterten Feinputzflächen überputzt, auszuführen.

Putzfassaden:

Gemusterte Putze sind unzulässig (z. B. Kratzputz).

Ziegelfassaden:

Ziegelsichtmauerwerk ist mit glatter Oberfläche in ziegelroter bis rotbrauner bzw. gelber bis ocker Farbe auszuführen. Glasierte Ziegel und Platten dürfen nicht verwendet werden.

Allgemein:

Für die äußere Gestaltung der Fassade dürfen glasierte, polierte und geschliffene Metalloberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Zementplatten sowie Dekorplatten, die ein anderes Material vortäuschen, nicht verwendet werden.

§ 7 Farbgestaltung der Fassaden

Die Farbgestaltung der Fassaden wird im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach einem im Bauamt der Stadtverwaltung vorliegenden, von der Stadtvertretung beschlossenen Farbkonzept festgelegt.

Der Inhalt des beschlossenen Farbkonzeptes ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 8 Fenster, Schaufenster und Türen.

Fenster:

- Glasflächen in Fenstern, die breiter als 0,90 m sind, müssen senkrecht geteilt und zweiflügelig ausgebildet werden.*
- Glasflächen, die höher als 1,30 m sind, müssen im oberen Drittel waagrecht geteilt werden.*
- Fenster in Um- und Erweiterungsbauten, die breiter als 0,60 m sind, sind zweiflügelig auszuführen.*

- *Fenster in Fachwerkgebäuden müssen bei Flächenüberschreitungen von 0,60 m (Achismaße) senkrecht und waagerecht geteilt werden. Die Fenster im Fachwerkbauten sind außen bündig mit der Fassade herzustellen.*
- *Teilungen sind als konstruktiv tragende, glasteilende Elemente auszuführen.*
- *Sprossen sind in einer maximalen Breite von 26 mm oder als beidseitig, aufgesiegelte Sprossen mit einem Steg zwischen den Scheiben des Isolierglases auszuführen.*
- *Bei Fensteröffnungen mit Stich- oder Rundbögen müssen die Rahmen und Flügel die Form der Öffnungen erhalten.*

Schaufenster:

- *Schaufenster dürfen nur im Erdgeschoß angeordnet werden.*
- *Ein Schaufenster darf nicht breiter als 3,00 m sein.*
- *Bei liegendem Format ist ein Schaufenster senkrecht und ab einer Höhe von 2,00 m waagerecht zu teilen.*
- *Schaufenster in Fachwerkbauten müssen sich in das Fachwerkraaster einfügen.*

Türen:

- *Türen mit einer Breite von mehr als 1,20 m müssen zweiflügelig ausgebildet werden.*
- *Eine zweiflügelige Tür ist mittelsymmetrisch zu gliedern.*

Zusammenfassung

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 zukünftige bauliche Entwicklung in der Plauer Innenstadt zu schaffen, der die vorhandenen Strukturen im Plangebiet und in der Nachbarschaft angemessen berücksichtigt und einen ausreichenden Spielraum für individuelle Gestaltungen offenläßt.

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 vorhandenen Straßen erfolgen. Ergänzende Erschließungsanlagen sind nicht notwendig.

Alle Erschließungsstraßen sind bereits komplett ausgebaut und für das zu erwartende Verkehrsaufkommen ausreichend dimensioniert.

Die innerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Straßen werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen. Dabei handelt es um die „Tuchmacherstraße“, Teilstücke des „Friedhofsweges“ und der „Dr.-Alban-Straße“, die „Rahmwallstraße“ sowie um die Straße „Auf dem Rahmwall“.

5.2.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die beiden Verbindungswege zwischen der „Rahmwallstraße“ und der Straße „Auf dem Rahmwall“ werden darüber hinaus als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Gehweg / Radweg“ festgesetzt.

5.3 Private Grünflächen

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde bereits darauf hingewiesen, daß die bestehenden Gärten auf den Grundstücken westlich der Tuchmacherstraße eine wichtige ökologische und klimatische Ausgleichsfunktion für die benachbarte stark versiegelte Innenstadt haben.

Um diese Funktion langfristig abzusichern und eine Bebauung in diesem Bereich zu verhindern, wird eine Fläche von insgesamt ca. 0,31 ha als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 im Bebauungsplan festgesetzt.

5.4 Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Großsträucher

Gemäß § 26 Abs.1 S.4 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) finden Rechtsverordnungen nach Satz 1 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes keine Anwendung. Deshalb haben Bebauungspläne den Gehölzschutz ausschließlich und selbständig zu regeln.

Um den Belangen des Baumschutzes in diesem Sinne Rechnung zu tragen, werden alle schützenswerten Bäume (Stammdurchmesser von mindestens 15 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) und Großsträucher mit einem Erhaltungsgebot gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB belegt. In der Planzeichnung Teil A werden die Standorte von zu erhaltenden Gehölzen unter Verwendung des Planzeichens 13.2 gemäß der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) dargestellt. Neben einigen Bäumen und Großgebüschten auf den Grundstücken westlich der Tuchmacherstraße und nördlich der Müritz-Elde-Wasserstraße kommt dabei der Kastanie südlich des „Gretchenheims“ auf dem Flurstück 417/1, die einem Stammdurchmesser von ca. 130 cm aufweist, eine besondere Bedeutung zu.

Weiterhin wird die textliche Festsetzung Nr. 11 „Erhaltung von Bäumen“ in den Text Teil B aufgenommen. Sie erhält folgenden Wortlaut:

„Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Großsträucher sind zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neuanpflanzung an etwa gleicher Stelle zu ersetzen (Qualität: Hochstamm, zweimal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14 bis 16 cm).“

6. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)

Gemäß § 14 Abs. 1 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 oder Gewässern aller Art eintreten, die die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Im § 14 Abs. 2 wird weiterhin aufgelistet, welche Maßnahmen insbesondere als Eingriff gelten.

Danach wird durch die Vorgaben dieses Bebauungsplanes kein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, da der Planinhalt in erster Linie der Absicherung vorhandener Strukturen dient.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es zu leichten Verschiebungen hinsichtlich der versiegelten Bereiche kommen. Bislang unbebaute und teilweise unversiegelte Bereiche sind für Erweiterungen bestehender Gebäude vorgesehen. Dafür wird im Plangebiet eine Entkernung der Innenbereiche angestrebt, um eine bessere Besonnung und Belüftung des Quartieres zu erreichen. Erreicht werden soll dies dadurch, daß eine bauliche Entwicklung nur in den festgesetzten überbaubaren Bereichen zugelassen wird. Die Vielzahl bestehender Nebengebäuden auf den Grundstücken wird planungsrechtlich nicht abgesichert, so daß es in Verbindung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen mittelfristig zu einer Entsiegelung im Plangebiet kommen wird, die mindestens dem Anteil der neu hinzukommenden Gebäudeflächen entspricht.

Nach Sanierung, Beräumung und Umgestaltung aller Baugrundstücke wird sich der Anteil an Grünflächen gegenüber der heutigen Situation spürbar erhöht haben. Somit werden auch in geringem Umfang neue Lebensräume für siedlungsangepaßte Tier- und Pflanzenarten geschaffen.

Zur Verbesserung der Grünsituation auf den Baugrundstücken soll darüber hinaus die Regelung der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 9 (Anpflanzungsgebote) dienen.

7. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die Erschließung hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen bereits gesichert. Neben den bereits angeschlossenen Gebäuden bestehen ausreichende Reserven für neu hinzukommende Wohn- und Geschäftseinheiten.

Alle Baumaßnahmen werden rechtzeitig mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt.

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 Energieversorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die WEMAG Schwerin. Das vorhandene Netz wird dem zukünftigen Bedarf angepaßt.

Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV und 20 kV Kabel 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.

Vor Baubeginn soll generell ein Einweisungstermin mit dem Netzdienststellenleiter erfolgen.

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

Im Plangebiet befinden sich weiterhin Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlußleitungen 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

7.2 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Plau am See angeschlossen. Der Anschluß von weiteren Grundstücken an die vorhandenen Wasserversorgungsleitungen im Plangebiet ist auf Grundlage der gültigen Satzung des Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim / Lübz (WAZV) und nach Antragstellung möglich.

Für neue Bauvorhaben muß das Netz entsprechend erweitert werden. Im öffentlichen Straßenraum werden dafür Trassen zur Verfügung gestellt, die eine jederzeitige Zugänglichkeit erlauben und die nicht unter bituminierten Flächen liegen. Bauliche Maßnahmen im Bereich der Wasserversorgungsleitungen sind mit dem WAZV abzustimmen.

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.

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. 250 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 wird den vorhandenen Regenwasserkanälen in den Erschließungsstraßen zugeführt. Diese sind ausreichend für das zu erwartende Wasseraufkommen dimensioniert. Da durch die anstehende Planung die Oberflächenversiegelung nicht steigen, sondern langfristig sogar zurückgehen wird, sind Abflußverschärfungen im Vorfluter Elde nicht zu erwarten.

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

7.6 Schmutzwasserentsorgung

Die Ableitung und Behandlung des häuslichen Abwassers und des gewerblich vergleichbaren Abwassers ist über die vorhandene zentrale Abwasserkanalisation der Stadt Plau am See vorgesehen. Die kommunale Kläranlage bietet genügend Reserven für die Aufnahme des Schmutzwassers aus dem Plangebiet.

Gewerblich anfallende fetthaltige Abwässer (z.B. aus Gastronomieeinrichtungen) sind vor Einleitung in das Abwassersystem über einen Fettabscheider nach DIN 4040 mit geeigneter Nenngröße zu reinigen. Der Fettschlamm aus dem Fettabscheider und die Küchenabfälle, einschließlich Bratfette, sind durch ein zugelassenes Unternehmen ordnungsgemäß und nachweisbar zu entsorgen.

7.7 Abfallbeseitigung

Entsprechend § 7 der Neufassung der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim vom 21.12.1998, zuletzt geändert durch die Änderungssatzung vom 13.12.1999, sind zur Entsorgung der Abfälle 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 die Änderungssatzung vom 13.12.1999, der Müllumladestation Paarsch bzw. Schwerin (Stern-Buchholz) anzudienen.

Bei der Durchführung der baulichen Arbeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, daß die vorhandenen Zufahrtswege und Straßen freigehalten werden, damit die Entsorgung anderer Grundstücke im Rahmen der öffentlichen Abfallentsorgung uneingeschränkt durchgeführt werden kann.

Die Sicherung des Geländes gegen unbefugtes Betreten und Befahren ist durch Schutzmaßnahmen zu gewährleisten. Es ist sicherzustellen, daß Ablagerungen von Haus-, Sperr- und Gewerbemüll, Bauschutt, Fäkalien, landwirtschaftlichen Abprodukten und anderen Abprodukten auszuschließen sind. Wilde Ablagerungen sind auf eigene Kosten unverzüglich zu entsorgen.

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 Bodenaushubs muß bekannt sein.

Bei den Baumaßnahmen sind anfallenden Bauabfälle sortenrein zu trennen. Unbelastete Bauabfälle sollen einer stofflichen Verwertung zugeführt werden (§ 5 Abs. 2 KrW-/AbfG). Es ist zu beachten, daß die Verwertung von Abfällen Vorrang vor der Beseitigung hat.

Abfälle zur Beseitigung dürfen gewerbsmäßig nur mit einer Transportgenehmigung eingesammelt oder befördert werden, § 49 KrW-/AbfG, § 8 TgV.

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

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 oder Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, Gewerbliche Abfälle etc.), ist dies der zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

Fundmunition

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, daß auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelteile auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an

der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

7.9 Immissionsschutz

Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG).

Während der Realisierungsphase ist die Baumaschinen - Lärm - Verordnung durchzusetzen.

Für die Einrichtung einer Ölheizung wird gemäß § 19g des Wasserhaushaltsgesetzes vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695) und § 20 des LWaG eine Anzeige bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises zum Umgang und zur Lagerung wassergefährdender Stoffe erforderlich. Bei der Anzeige sind ein ausgefülltes Antragsformular zur Anzeige wassergefährdender Stoffe sowie eine Übersichtskarte als amtlichen Flurkartenauszug (Kataster) vorzulegen

8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	ca. 3,34 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,68 ha
Besonderes Wohngebiet:	ca. 0,81 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,50 ha
Private Grünflächen:	ca. 0,35 ha

9. Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Mittelalterlicher Stadtkern - Westteil“. 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 in der Zeit vom 30.10.2000 bis 01.12.2000 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat die vorstehende Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB am 28.03.2001 beschlossen.

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 März 2001

.....
Planverfasser