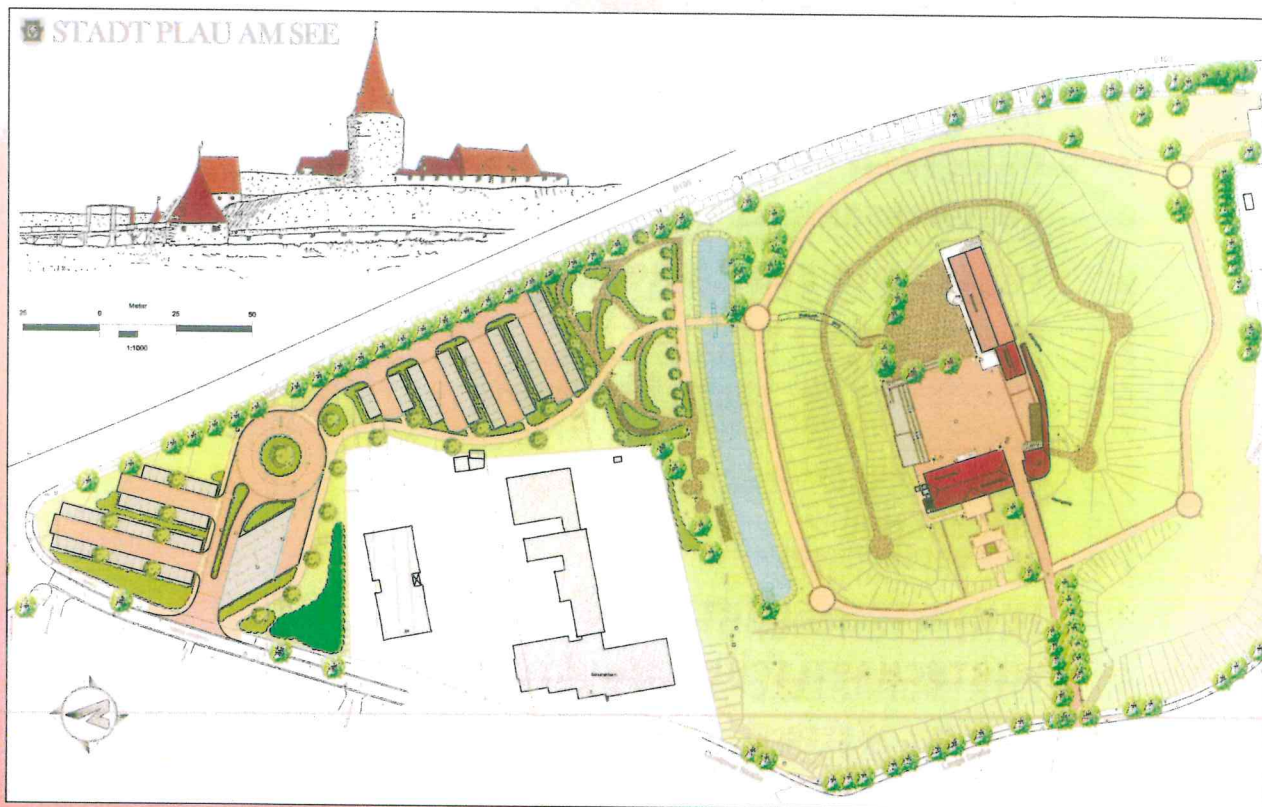




STADT PLAU AM SEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 05
„PARKPLATZ HAUS DES GASTES
AN DER BURGANLAGE“
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN



Satzungsexemplar

vom 22.10.14

Rus

Plau a. See, 16.01.2015



BEGRÜNDUNG
SEPTEMBER 2014

INHALT:

INHALTSVERZEICHNIS	2
1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
2.1 Rechtsgrundlagen	5
2.2 Planungsgrundlagen	5
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	6
4. VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN	6
5. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	9
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	10
6.1 Städtebauliches Konzept	10
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	10
6.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	12
6.4 Örtliche Bauvorschriften	13
6.5 Umweltprüfung	13
6.6 Verkehrskonzept	13
7. IMMISSIONSSCHUTZ	14
8. WIRTSCHAFTLICHE INFRASTRUKTUR	14
8.1 Energie-, Wasserver- und Entsorgung	14
8.2 Gewässer	14
8.3 Telekommunikation	15
8.4 Abfallentsorgung/Altlasten	15
8.5 Brandschutz	15
9. DENKMALSCHUTZ	16
9.1 Baudenkmale	16
9.2 Bodendenkmale	16
10. BODENRECHTLICHER BEZUG	16

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Der staatlich anerkannte Luftkurort Plau am See zählt zu den beliebtesten Reisezielen in Mecklenburg-Vorpommern. Als besonderes Highlight ist das Areal der Burg anzusehen. Die historische Landmarke galt über Jahrhunderte dem Schutz der Stadt am Rande des Plauer Sees. Heute ist die Bedeutung des Ensembles im Bewusstsein der Einwohner und Gäste nahezu verloren gegangen.

Die Zentrums- und Lage der Burg mit unmittelbarem Bezug zur Altstadt und zur touristischen Schifffahrt bietet Potenziale, die derzeit für die Bürger und Gäste der Stadt Plau am See nicht ausreichend erschlossen sind.

Das Burggelände mit seiner stadtnahen Lage und seinem hohen historischen Wert soll durch ein nachhaltiges und wertschöpfendes Nutzungs- und Gestaltungskonzept die touristischen Interessen und Ziele der Stadt Plau am See bündeln. Die Stadt Plau am See plant hier die Schaffung eines zentralen Anlaufpunktes als Haus des Gastes mit Touristikinformationszentrum, Welcome-Center, Lesestube und Spielstube, Veranstaltungs- und Ausstellungsräumen für die touristische Region Plau am See.

In diesem Zusammenhang muss die Infrastruktur an die neuen Anforderungen angepasst werden. Zentrumsnahe Stellplätze vorwiegend für Pkw dienen der Erschließung des Burg-Ensembles und entlasten darüber hinaus die Innenstadt.

Als nördlicher Eingangsbereich wird zukünftig das Gelände der ehemaligen Wäscherei an der Quetziner Straße erschlossen. Ein „Zentrum-Parkplatz“ wird den Verkehr der Innenstadt beruhigen und ausreichend Stellplätze für die Einwohner und Gäste der Stadt Plau am See zur Verfügung stellen. In diesem Zusammenhang ist ein barrierefreier, fußläufiger Ausbau in Richtung Burggelände geplant. Hier soll begleitend, im Hinblick auf die touristische Zielgruppe 55+, ein Kurpark mit Bewegungsparcours entstehen.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist ausgehend von Osten über die Quetziner Straße gesichert.

Der oben beschriebene Planungsraum grenzt unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet der Stadt Plau am See. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Für den vorliegenden Fall darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant und wäre darüber hinaus nicht mit der Zielstellung der Stadt Plau am See vereinbar, innerhalb des Plangeltungsbereiches einen touristischen Parkplatz zu entwickeln.

Im Beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigen Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Nach Inkrafttreten des o. g. Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst.

Es kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Soweit von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, ist nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB allerdings eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorzunehmen. Danach ist ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und innerhalb welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- Landesplanungsgesetz (LPIG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323, 324)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- Hauptsatzung der Stadt Plau am See in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Vermessung des Vermessungsbüros Hoffmann und Partner, Lagebezug: GK 42/83; Höhenbezug HN; 17033 Neubrandenburg, März 2014

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von 1,3 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 200/4, 201/5, 202/5, 203/5, 204/5, 205/5, 206/5, 207/5, 208/5, 209/4, 210/5, 222/6, 223/2, 224/3, 225/3, 226/3, 226/5, 227/1, 228/1, 234/8 der Flur 20 in der Gemarkung Plau.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Knotenpunkt Bundesstraße B 103/Quetziner Straße (Flurstücke 221/3 und 222/5, Flur 20, Gemarkung Plau)
- im Osten durch die Bundesstraße B 103 (Flurstück 234/9, Flur 20, Gemarkung Plau)
- im Süden durch das Gelände der historischen Burganlage (Flurstück 234/9, Flur 20, Gemarkung Plau)
- im Westen durch die Quetziner Straße (Flurstück 175/12, Flur 20, Gemarkung Plau)

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Plau am See ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, in Kraft getreten am 31.12.2008 bzw. 30.06.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 m. W. v. 01.03.2010
- Landesplanungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVBl. M-V S. 323, 324)
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 3. Mai 2005
- Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V) vom 31. August 2011

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür ist § 4 Abs. 1 ROG.

Nach § 3 Nr.6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.

Für den vorliegenden Fall wird jedoch eingeschätzt, dass infolge der geringen Größe des Vorhabens keine Auswirkungen zu erwarten sind, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen (Raumbeanspruchung, Raumbeeinflussung). Eine Raumbedeutsamkeit ist also nicht gegeben.

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP WM)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, nach denen die Stadt Plau am See als östlichstes Grundzentrum der Region insbesondere als **Tourismusschwerpunktraum** entwickelt werden soll.

In den Tourismusschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftsfaktor entwickelt werden. Die touristischen Angebote sollen, abgestimmt auf die touristische Infrastruktur, gesichert, bedarfsgerecht erweitert und qualitativ verbessert werden (RREP WM 3.1.3 [2]).

Durch die Festlegung von Tourismusschwerpunkt- und Tourismusentwicklungsräumen nach raumordnerischen Kriterien besteht für den Einsatz von tourismusrelevanten Fördermitteln eine räumlich konkrete Grundlage.

Im Plauer Seengebiet sollen vor allem der Gesundheitstourismus, die Beherbergungskapazitäten und die wassersportlichen Angebote qualitativ weiterentwickelt werden.

Der **Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördeninternes Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen. Er verursacht dennoch rechtliche Wirkungen von erheblicher Reichweite. Beispielsweise bildet der Flächennutzungsplan den rechtlichen Rahmen, welcher durch das Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauGB bestimmt ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See weist das in Rede stehende Plangebiet **westlich nördlich** der Burganlage vorwiegend als Verkehrsfläche, teilweise aber auch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Erholung bzw. Dauerkleingärten aus.

Der Bebauungsplan wird weitestgehend aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt. Nach Inkrafttreten des o. g. Bebauungsplans wird der Flächennutzungsplan für Teilflächen, in denen das Entwicklungsgebot nicht gewahrt ist, im Zuge der Berichtigung ohne förmliches Verfahren angepasst.

Sonstige örtliche Planungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 „Quetziner Straße“ (in Kraft seit dem 15.01.2003) wurden zumindest Teilflächen des Geltungsbereiches überplant. Diese Festsetzungen decken sich jedoch nicht vollständig mit den heutigen Entwicklungszielen der Stadt Plau am See.

Die hier getroffenen Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Grünflächen mit den jeweiligen Zweckbestimmungen müssen mit dem B-Plan Nr. 05 neu geordnet werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung sollen Inhalt und Schranken des Grundeigentums allgemein geregelt werden. Dabei greift insbesondere für den bereits überplanten Teil des Grundstücks der Grundsatz *„lex posterior derogat legi priori“*. Das neu geschaffene Recht verdrängt das frühere Recht. Der neue Bebauungsplan überlagert damit gleichsam den früheren Plan mit der Folge, dass dessen Festsetzungen das entgegenstehende frühere Recht verdrängen, ohne es aufzuheben¹.

¹ BVerwG, Urt. V. 10.08.1990 – 4 C 3.90

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das gesamte nördliche Areal des Plangebietes ist durch die verbliebenen baulichen Anlagen einer ehemaligen Wäscherei geprägt. Neben den Betriebsgebäuden fällt der Schornstein des Heizhauses besonders ins Auge.



Abbildung 1: Betriebsgebäude der ehemaligen Wäscherei; Baukonzept Neubrandenburg GmbH 2013

Mit der Nutzungsaufgabe des Wäschereigeländes ruderalisieren die Freiflächen zunehmend. Jungaufwuchs von schnell wachsenden Gehölzen wie Weide und Pappeln bilden kleinflächige Gehölzgruppen.

In südlicher Richtung schließen sich teilweise aufgelassene Kleingartengrundstücke an. Zwischen einigen Obstgehölzen breiten sich die Brombeere und andere Sträucher aus.

Die westliche Grenze bildet die Quetziner Straße. Östlich verläuft die Bundesstraße B 103. Das sich südwestlich an den Geltungsbereich anschließende Gelände eines Ärztehauses wird nicht überplant, verursacht jedoch einen speziellen Grundstückszuschnitt und entsprechend hohe Aufwendungen in der Erschließung des Planungsraumes.

Gesetzlich geschützte Biotope, Nationale und Europäische Schutzgebiete, Trinkwasserfassungen oder Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Einflussbereich des geplanten Vorhabens.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Außerhalb der bebauten Ortslage sind Bauflächen nur dann auszuweisen, wenn nachweislich insbesondere die innerörtlichen Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen dies rechtfertigen.

Diesem Sachverhalt wurde mit der vorliegenden Planung besonders Rechnung getragen. Der oben beschriebene Planungsraum grenzt unmittelbar an das im Zusammenhang bebaute Stadtgebiet der Stadt Plau am See. Planungsziel ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Berücksichtigt man darüber hinaus die Vorprägung durch bestehende Baukörper im Bereich der ehemaligen Wäscherei, so erscheint für den gewählten Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Verdichtung des baulichen Bestandes für einen touristischen Parkplatz als sinnvoll.

Entscheidend für das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans ist es, die nach dem Abbruch des Wäschereigeländes entstehende unverbaute Stadtansicht in Richtung der historischen Burganlage dauerhaft zu erhalten. Der Geltungsbereich schließt entsprechend die zwischen Parkplatz und Burg gelegenen Flächen eines geplanten Kurparks mit ein, wie sie für die Erlebbarkeit des Stadtbildes von Bedeutung sind.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Vorliegend soll zur Entwicklung eines zentrumsnahen Parkplatzes mit Kurgarten im Rahmen eines einfachen Bebauungsplans festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zugelassen werden können.

Der Gesetzgeber hat für Bebauungspläne keinen Mindestinhalt festgelegt, vielmehr ist der Umfang der Festlegungen Sache des jeweiligen planerischen Ermessens der Gemeinde.

Bebauungspläne, durch die das Maß der baulichen Nutzung oder die überbaubare Grundstücksfläche nicht konkret festgelegt werden, sind einfache Bebauungspläne.

Die Festsetzungen durch einen einfachen Bebauungsplan reichen nicht aus, um den alleinigen Maßstab für die Zulässigkeit baulicher Anlagen zu bilden. Es muss darüber hinaus auch gesichert sein, dass mit dem Gebäude bestimmte Mindestvoraussetzungen entsprechend seiner Umgebung eingehalten werden. Innerhalb bebauter Ortsteile ist dazu beispielsweise notwendig, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Dies gilt jedoch nur, soweit der einfache Bebauungsplan keine eigenen Regelungen zu diesen Punkten enthält.

Vorliegend wird die Planung insbesondere auf ein entsprechendes städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB abgestellt. In diesem Zusammenhang beziehen sich die Entwicklungsabsichten der Stadt Plau am See auf die *Fortschreibung der verkehrstechnischen Untersuchungen für das Altstadtgebiet Plau am See*².

Auf Grund der günstigen Lage innerhalb der attraktiven Elde und Plauer Seenlandschaft und dem sehenswerten Altstadtbereich, der durch kleine Gassen und größtenteils sanierte Fachwerkhäuser besonders sehenswert ist, wird Plau in den Sommermonaten von vielen Tagestouristen besucht.

Das oben genannte Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass im Besonderen für den touristischen Kfz-Parkverkehr Stellflächen in zumutbarer Nähe zum Stadtzentrum geschaffen werden müssen.

Mit einem größeren Stellplatzangebot in Verbindung mit einem Parkleitsystem kann der Verkehr gemindert und damit die Attraktivität der Innenstadt sowohl für Autofahrer als auch für den fußläufigen Verkehr deutlich gesteigert werden.

In dem zu entwickelnden zentrumsnahen Parkplatz östlich der Quetziner Straße sollen entsprechend die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, denn auf öffentlichen Flächen zur Verfügung stehende öffentliche Parkplätze fallen nicht unter den Stellplatzbegriff des § 12 BauNVO.

² Stadt- und Regionalplanung; Hoffmann und Fricke, 2009

Neben den nicht auf eine bestimmte Nutzung festgelegten allgemeinen Straßenverkehrsflächen können in einem Bebauungsplan auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Diese müssen sich in ihrer Zweckbestimmung eindeutig von den herkömmlichen Straßenverkehrsflächen unterscheiden. Dazu gehören insbesondere eigenständige Parkplätze.

Mit der Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung „touristischer Parkplatz“ geht die Stadt Plau eine Selbstbindung ein, die im Rahmen der baulichen Ausgestaltung eine entsprechende Berücksichtigung verlangt, z. B. durch die Integration in ein touristisches Parkleitsystem bzw. die Zuordnung des Parkplatzstandortes zu touristischen Highlights im Stadtgebiet.

Um die Dimensionierung des Parkplatzes nachvollziehbar zu machen, wurden die Anordnung der rund 130 geplanten Stellflächen sowie die Linienführung der erschließenden Fahrbahn und die Nebenanlagen als Hinweis ohne Festsetzungscharakter in die Planzeichnung aufgenommen. Um diesen Sachverhalt klarzustellen, wird folgende Festsetzung getroffen:

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

6.3 Anpflanzung von Gehölzen und Sträuchern

Der Gesetzgeber wollte ausweislich der Gesetzesbegründung die Aufstellung kleinräumiger Bebauungspläne der Innenentwicklung praktikabler machen. Zielstellung des § 13a BauGB ist es entsprechend, die Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft und damit Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden.

Daher legt § 13a BauGB auch für den vorliegenden Fall die erwarteten Eingriffe im „Siedlungskörper“ als im Sinne des § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht ausgleichspflichtig fest.³

Dennoch hat sich die Stadt Plau am See entschieden, vorhabenbezogene Anpflanzgebote festzusetzen, um die grünordnerischen Aspekte im Sinne einer siedlungsnahen Gehölzentwicklung zu unterstützen.

Folgende Festsetzungen wurden dazu getroffen:

1. Je fünf Parkstellflächen ist ein Baum mit der Pflanzqualität 3xv. Hochstamm StU 12-14 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und mit gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

³ M-L. WALLRAVEN-LINDL, A. STRUNZ, M. GEISS, Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007, 2. Aktualisierte Auflage, Juni 2011

Für Gehölzpflanzungen dürfen nur gebietseigene Herkünfte verwendet werden. Das Pflanzgut muss deshalb die regionale Herkunft „Norddeutsches Tiefland“ haben.

6.4 Örtliche Bauvorschriften

Die Städte und Gemeinden haben auf Grund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden.

Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

In der vorliegenden Planung sind gestalterische Festsetzungen jedoch nicht relevant.

6.5 Umweltprüfung

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

6.6 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Stellplätze erfolgt ausgehend von der Quetziner Straße. Hier besteht gegenüberliegend bereits ein öffentlicher Parkplatz. Die Zufahrt für den geplanten touristischen Parkplatz wurde gegenüberliegend so angeordnet, dass der Knotenpunktbereich Quetziner Straße/Bundesstraße B 103 nicht berührt wird.

Eine direkte Zufahrt über die Bundesstraße B 103 wurde durch entsprechende Festsetzung als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ausgeschlossen.

7. Immissionsschutz

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine wesentlichen Immissionswirkungen im Plangebiet vorhersehbar, die auch nur ansatzweise zu immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen im Sinne von Überschreitungen gesetzlich vorgeschriebener Immissionsgrenzwerte führen könnten.

8. Wirtschaftliche Infrastruktur

8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Ver- und Entsorgungsleitungen.

Für die festgesetzten Nutzungen des touristischen Parkplatzes ist eine Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes innerhalb der Quetziner Straße mit Wasser, Abwasser, Strom oder Telekommunikation nicht erforderlich.

Lediglich für neu zu errichtende Straßenbeleuchtungen sind zusätzliche Leitungen geplant. Darüber hinaus soll das von den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser konzentriert abgeführt und eingeleitet werden.

8.2 Gewässer

Der Geltungsbereich liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone. Innerhalb des Untersuchungsraumes befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung.

Anfallendes Niederschlagswasser kann auf den unversiegelten Flächen einer Versickerung oder Verdunstung zugeführt werden.

Das von den Verkehrsflächen zusammengefasste unverschmutzte Niederschlagswasser soll in einen Vorflutgraben südlich des Geltungsbereiches eingeleitet werden. Hier ist auf der Ebene der Vorhabenzulassung ein entsprechender Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht zu befürchten, denn bei ordnungsgemäßer Errichtung und dem Betrieb des touristischen Parkplatzes werden keine Stoffe freigesetzt, die die Qualität von Grund- und Oberflächenwasser beeinträchtigen können.

8.3 Telekommunikation

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet nicht erforderlich.

8.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird. Während der Erschließungs- und Baumaßnahmen aufgefundene Abfälle sind fachgerecht zu entsorgen.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen.

Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 800 l/min (48 m³/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

9. Denkmalschutz

9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2 Bodendenkmale

Für das in der Planzeichnung Teil A gekennzeichnete Bodendenkmal muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs gem. § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht gestellten Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

10. Bodenrechtlicher Bezug

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung touristischer Parkplatz löst einen Übernahme- bzw. Entschädigungsanspruch nach § 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB aus. Zugleich kann sie ein Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB begründen und ist Voraussetzung für eine ggf. erforderliche Enteignung.

11. Naturschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Darüber hinaus ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Vor dem Abriss von Gebäuden ist entsprechend durch sachkundiges Personal nachzuweisen, dass mit dem durchzuführenden Abriss Gebäudebrüter oder Fledermäuse nicht betroffen sind.

12. Wasser- und Bodenschutz

Gewässer I. und II. Ordnung/Abwasser

Der B-Planbereich liegt außerhalb des Wasserschutzgebietes Plau am See. Es befindet sich eine Grundwassermesseinrichtung auf dem Flurstück 228/1. Diese ist entsprechend zu sichern bzw. nachweislich und ordnungsgemäß zurückzubauen. Gewässer I. oder II. Ordnungen werden nicht direkt berührt.

Im südlichen Teil der privaten Grünfläche grenzt ein Unterhaltungspflichtiger Vorfluter, Gewässer II. Ordnung, an den Geltungsbereich an. Die Gewässerunterhaltung darf durch die Nutzung nicht eingeschränkt werden. Insbesondere sind Anpflanzungen im Uferbereich mit dem Wasser- und Bodenverband Mildnitz-Lübzer Eide abzustimmen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke soll gemäß § 55/2 WHG dort, wo es anfällt, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange dem nicht entgegenstehen. Darüber hinaus soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser nach dem DWA Regelwerk A 138-April 2005 dezentral versickert werden.

Bei der schadlosen Einleitung des Niederschlagswassers (z. B. aus den versiegelten Flächen, Straßen, Parkplätze,) in ein Gewässer ist gemäß § 8 des WHG und § 5 des LWAG eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde erforderlich und rechtzeitig mit den erforderlichen Unterlagen zu beantragen. Dies gilt auch bei einem Anschluss an ein vorhandenes Kanalnetz. Hier ist dann die Änderung der vorhandenen Einleiterlaubnis zu beantragen. Im Antrag auf Einleiterlaubnis muss enthalten sein:

- Eigentümer, Betreiber und Antragsteller der Anlage
- Wassermengenberechnungen in l/s max., m³/a max., m³/d max. (hydraulische Nachweise)
- Einleitgewässer, Einleitstelle(n)
- Absetz- bzw. Rückhalte, Drosseleinrichtungen mit Detaildarstellung
- Top. Übersichtskarte M 1: 10 000 aus der Koordinaten Hoch- u. Rechtswert der Einleitstelle
- errechenbar sind.
- Lageplan, Flurkarte (Katasterauszug),
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes Mildnitz-Lübzer Eide bei Gewässer II. Ordnung
- oder Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg bei Gewässer I. Ordnung.

Die hydraulischen Verhältnisse des Entwässerungssystems und des Einleitgewässers sind zu beachten.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zu Benutzungen gem. § 9 WHG wie:

- die Entnahme von Grund- und Oberflächenwasser die Absenkung des Grundwasserstandes

- die Einleitung von Abwasser- und Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in oberirdische Gewässer
- die Einleitung von Abwasser mit gefährlichen Stoffen
- Aufstau und Absenkung oberirdischer Gewässer.