

Stadt Plau am See

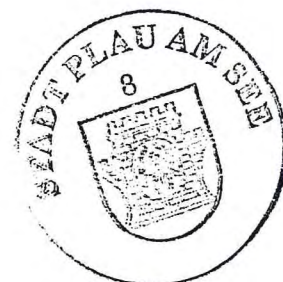
Landkreis Parchim

Bebauungsplan Nr. 24

Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil -

mit örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung

Stand: März 2001



10.12.01

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	8
4.5.1 Geruchsimmissionen	8
4.5.2 Lärmimmissionen	8
4.6 Baudenkmalpflege	9
4.7 Bodendenkmalpflege	10
4.8 Geologische Gegebenheiten	11
5. Inhalt der Planung	12
5.1 Bauliche Nutzung	12
5.2 Verkehrsflächen	22
5.2.1 Straßenverkehrsflächen	22
5.3 Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Großsträucher	22
6. Natur- und Landschaftsschutz (Eingriffsregelung)	23
7. Ver- und Entsorgung	24
7.1 Energieversorgung	24
7.2 Trinkwasserversorgung	24
7.3 Löschwasserversorgung	25
7.4 Fernmeldetechnische Versorgung	25
7.5 Oberflächenentwässerung	25
7.6 Schmutzwasserentsorgung	26
7.7 Abfallbeseitigung	26
7.8 Altablagerungen	27
7.9 Immissionsschutz	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 28.06.1995 hat die Stadtvertretung der Stadt Plau am See die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil“ beschlossen.

Am 14.05.1992 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. 24 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. 24 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.

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

Planungswille der Stadt Plau am See ist. Der Bebauungsplan Nr. 24 „Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil“ 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. 24 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. 25.1 und 25.2 südlich 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 Nordteil der Plauer Innenstadt. Auf einer Karte aus dem Jahre 1756 ist der Bereich nördlich der Steinstraße bis zur Mauerstraße bereits verzeichnet. Letztere führte entlang der Stadtmauer, die die Siedlung seinerzeit abschloß. Auf dem Stadtplan von 1829 / 1836 (gezeichnet von Wunderlich) ist erkennbar, daß sich im Bereich der alten Stadtmauer eine Bebauung vollzogen hat und auch im weiteren Bereich bis zur heutigen Töpferstraße sporadisch Gebäude vorzufinden sind.

Heute sind an der Steinstraße, der Mauerstraße und im westlichen Abschnitt der Töpferstraße 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 (südlich der Töpferstraße und südlich der Mauerstraße) 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.

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. 24 „Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil“ 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 Nordrand der Plauer Innenstadt, wobei der Geltungsbereich im wesentlichen wie folgt begrenzt wird:

- im Norden von der Töpferstraße,
- im Osten von der Langen Straße und vom Burgplatz,
- im Süden von der Steinstraße
- und im Westen von der Schulstraße.

Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 2,6 ha und umfaßt dabei im wesentlichen die folgenden Flurstücke: 248/1, 248/2, 247, 249, 246, 250, 245, 251, 252, 253/1, 253/2, 254, 255, 256, 257, 258, 244, 243/7, 243/2, 243/3, 243/4, 243/11, 243/10, 243/9, 243/8, 243/7, 243/6, 243/5, 242, 241, 240, 239, 238/6, 238/5, 238/4, 238/3, 238/2, 238/12, 238/8, 238/13, 238/10, 238/14, 238/15, 259/1, 260, 261, 262, 263, 264/1, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273/1, 274/3, 274/2, 275/1, 275/4, 275/3, 275/2, 276, 277, 278 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 über die Töpferstraße, die Schulstraße, die Steinstraße und den Burgplatz erschlossen. Diese Verkehrsflächen liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereiches. Weiterhin übernimmt die zwischen Burgplatz und Steinstraße eingehängte Mauerstraße Erschließungsfunktion. Darüber hinaus bestehen von der Mauerstraße zwei Verbindungswege zur Töpferstraße und eine Verbindung zur Steinstraße, die allerdings jeweils an ihren Enden für die Durchfahrt von Kraftfahrzeugen gesperrt sind, so daß nur Fußgänger und Radfahrer passieren können.

Sämtliche Verkehrsflächen sind 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 Lange Straße bzw. die Schulstraße, die beide eine Verbindung zur überregional bedeutsamen Bundesstraße 103 herstellen. Die äußere verkehrliche Erschließung ist damit in ausreichendem Maße gesichert.

4.3 Nutzung und Bebauung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 umfaßt den nördlichen 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 Nordseite der Steinstraße und die Westseite des Burgplatzes wird geprägt von zweigeschossigen, überwiegend traufständigen Gebäuden mit Fachwerk- oder Putzfassaden. In den Erdgeschossen sind überwiegend Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen oder Dienstleistungsbetriebe ansässig. Im Obergeschoß befinden sich in der Regel Wohnungen. Besonders zu erwähnen sind das Post- und das Sparkassengebäude im Westteil des Plangebietes. Im Bereich der Flurstücke 243/10 und 243/11 wurde in jüngster Vergangenheit ein Wohn- und Geschäftshaus neu errichtet, das auch eine Passage zwischen Steinstraße und Mauerstraße vorhält.

Entlang der Südseite der Mauerstraße befinden sich nur sporadisch Hauptgebäude. Eine wahrnehmbare Raumkante fehlt. Dies hat seinen Ursprung darin, daß der Bereich seit jeher die Rückseite der Steinstraßengrundstücke darstellt. In erster Linie sind hier Nebenanlagen (Schuppen, Garagen etc.) vorzufinden.

Die Nordseite der Mauerstraße ist geprägt von eingeschossigen, traufständigen Gebäuden, die dem Verlauf der ehemaligen Stadtmauer folgen. Dadurch liegt der sich nördlich anschließende Hofbereich in der Regel wesentlich tiefer als die Mauerstraße. Hinsichtlich der Fassadengestaltung dominieren Putz- und Klinkerbauten. Alle Gebäude werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Im Bereich der südlichen Töpferstraße zwischen Schulstraße und dem Verbindungsweg zur Mauerstraße (Flurstück 258) ist eine geschlossene Bebauung von zumeist zweigeschossigen Gebäuden vorhanden. Das Haus auf dem Flurstück 255 beherbergt ein Einzelhandelsgeschäft, ansonsten herrscht Wohnnutzung vor.

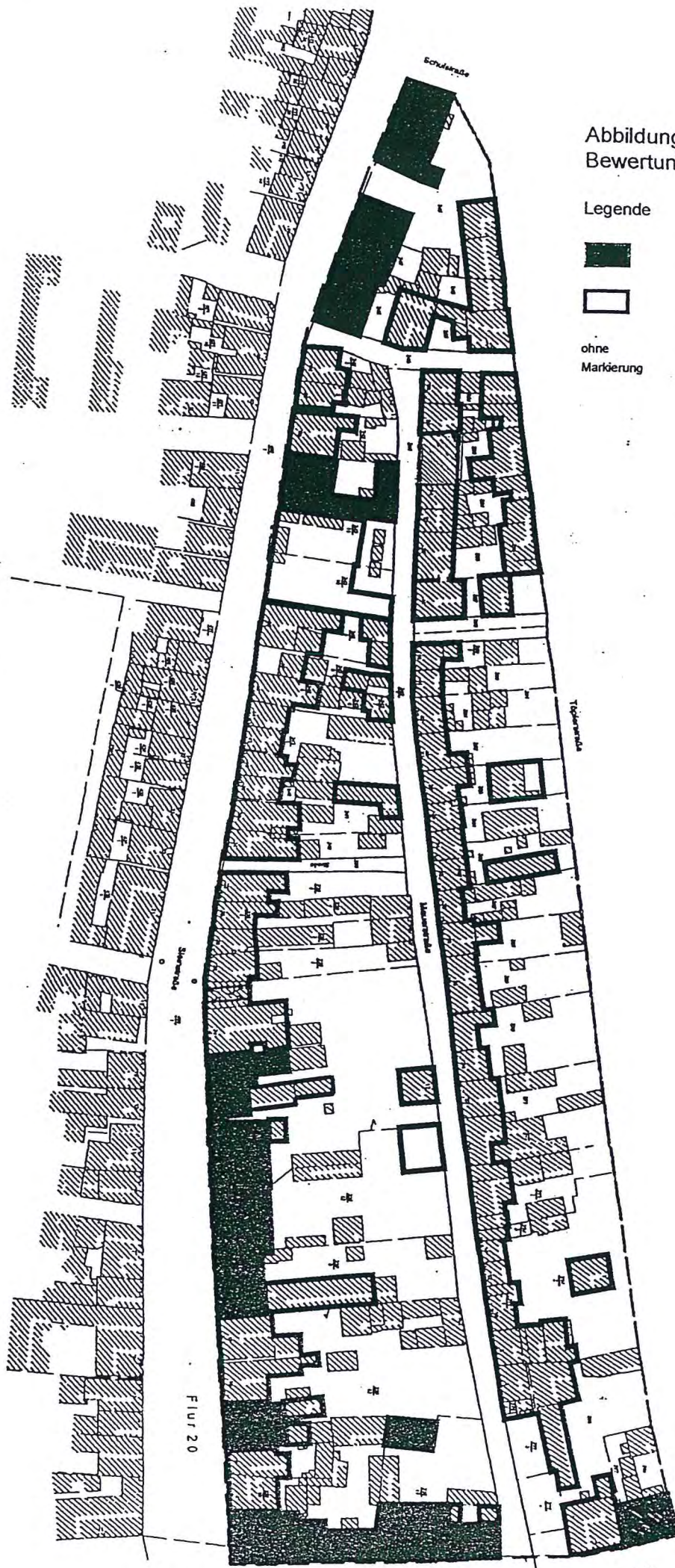
Im weiteren Verlauf der Töpferstraße ist an der Südseite keine raumbildende Bebauung vorhanden. Neben einer Vielzahl von zumeist abgängigen Nebenanlagen wurden hier in der Nachwendezeit einige freistehende Häuser errichtet. Das Gebäude auf dem Flurstück 263 wird als Pension und Gaststätte genutzt.

Hinsichtlich der Bedeutung des Gebäudebestandes 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 folgenden Seite sind die Ergebnisse der Bestandsanalyse zu entnehmen.

Abbildung 1
Bewertung des Gebäudebestandes

Legende

-  Denkmalgeschütztes Gebäude
-  Aus siedlungshistorischer Sicht
erhaltenswerte Gebäude
-  ohne
Markierung Nicht erhaltenswerte Gebäude



4.4 Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich zeichnet sich 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 einiger neuzeitlicher Nutz- und Ziergärten südlich der Töpferstraße (insgesamt ca. 0,20 ha) sowie einiger Siedlungsbrachen mit Ruderalvegetation südlich der Mauerstraße (insgesamt ca. 0,25 ha) sind die Bodenoberflächen weitgehend durch Gebäude und Hofbefestigungen versiegelt.

Der prozentuale Freiflächenanteil auf den Baugrundstücken liegt im westlichen Planbereich nahezu bei Null, während im Ostteil ein Wert von ca. 30 % erreicht wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 ist mit Ausnahme der Ostseite, wo der Park des historischen Burggeländes jenseits der Langen Straße angrenzt, 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

Aufgrund der Lage des Plangebietes in der Innenstadt von Plau ist von einer gewissen Vorbelastung für die Anwohner auszugehen. Im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Plau am See aus dem Jahr 1994 wurden im Nahbereich des anstehenden Plangebietes folgende Verkehrsstärken ermittelt:

Steinstraße: 5.200 Kfz / 24 Std.

Lange Straße: 4.500 Kfz / 24 Std.

Schulstraße: 6.400 Kfz / 24 Std.

Da diese Werte als unverträglich mit der vorhandenen Wohnnutzung und dem angestrebten Fremdenverkehrscharakter des Ortes einzustufen sind, 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. 24 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 Denkmalsbereich, 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. 24 entsprechend zu berücksichtigen.

Im Plangebiet existieren folgende denkmalgeschützten Gebäude bzw. Gebäudeteile:

- Burgplatz 1, Wohn- und Geschäftshaus
- Burgplatz 3, Wohn- und Geschäftshaus mit Speicher
- Burgplatz 5, Wohnhaus
- Lange Straße 3, Wohnhaus
- Steinstraße 2, Wohn- und Geschäftshaus,
- Steinstraße 8, Wohnhaus
- Steinstraße 14, Wohn- und Geschäftshaus
- Steinstraße 16, Wohn- und Geschäftshaus
- Steinstraße 18, Wohn- und Geschäftshaus
- Steinstraße 20, Wohnhaus
- Steinstraße 22, Wohnhaus

- Steinstraße 50, Wohn- und Geschäftshaus und Hofbebauung
- Steinstraße 58, Wohn- und Geschäftshaus
- Steinstraße 66, Wohnhaus
- Steinstraße 68, Sparkasse mit Skulptur
- Steinstraße 70, Postamt

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 Eingriffs (§ 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, das weiterhin hinsichtlich der zulässigen Nutzungen geschoßweise gegliedert wird. 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.

Daß sich derzeit auch vereinzelt andere Nutzungen in den Obergeschossen vorfinden, z. B. im Postgebäude, ist für die gewählten Festsetzungen des Bebauungsplanes unerheblich, da diese Nutzungen durch den einfachen Bestandsschutz abgedeckt sind. Langfristig sollen aber auch hier nach dem Willen der Stadt Plau am See die Festsetzungen der Planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1 durchgesetzt werden. Aus diesem Grund hat sie auch keinen Gebrauch von den Möglichkeiten des § 1 Abs. 10 der BauNVO (erweiterter Bestandsschutz) gemacht.

Allgemeine Wohngebiete

Für den restlichen Planbereich werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 der 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 bereits bebauten Bereichen die jetzigen Nutzungsverhältnisse abgesichert.

Für die Bereiche südlich der Töpferstraße und der Mauerstraße soll durch die Vorgaben dieses Bebauungsplanes eine bauliche Entwicklung erst vorbereitet werden. Aufgrund der Randlage zur Innenstadt und der zu fördernden Wohnfunktion in der Altstadt, sollen hier keine „Geschäftshäuser“ entstehen. Diese Entwicklungsziele sollen durch die festgesetzte Art der baulichen Nutzung, nämlich Allgemeines Wohngebiet, erreicht werden.

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 (9 m bis 22 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. Eine Ausnahme von dieser Regelung besteht im Ostabschnitt der Töpferstraße. Da es hier keine historischen Bezugspunkte gibt und überdies eine offene Bauweise gilt, wird entlang der Töpferstraße eine Baugrenze festgesetzt. Baugrenzen begrenzen darüber hinaus auch jeweils die überbaubaren Bereiche zu den Innenseiten.

Betroffen von den o. a. Festsetzungen ist auch der Bereich südlich der Mauerstraße im Abschnitt zwischen Flurstück 238/2 im Westen und der Langen Straße im Osten. Diese Flächen werden von der Stadt Plau am See grundsätzlich als geeigneter Standort für eine innenstadtnahe Wohnbebauung angesehen. Nach dem Willen der Stadt sollen sich die Neubauten gestalterisch an die Struktur der bestehenden Bebauung an der Töpferstraße anpassen. Nördlich der Töpferstraße ist eine geschlossene Bebauung vorhanden, wobei alle Gebäude direkt auf der Straßenbegrenzungslinie stehen. Gleich-

ches gilt auch für den Bereich südlich der Töpferstraße zwischen Flurstück 243/2 im Westen und Flurstück 238/2 im Osten. Hier sind lediglich einige Baulücken vorhanden.

Für den verbleibenden Bereich zwischen Flurstück 238/2 im Westen und der Langen Straße im Osten soll diese geschlossene Struktur weitergeführt werden, auch wenn dies nicht den historischen Gegebenheiten entspricht. Deshalb wird der überbaubare Bereich straßenseitig mit einer Baulinie und grundstücksseitig mit einer Baugrenze umfaßt.

In Abwägung der beiden Interessenlagen, mit der Schaffung von Wohngebäuden, die sich an die Baustruktur der Nachbarschaft anpassen, auf der einen Seite und den Belangen der Denkmalpflege, nämlich der Bewahrung der Funktion der Flächen als Hofgrundstück bzw. rückwärtige Erschließungsmöglichkeit für die Bebauung nördlich der Steinstraße auf der anderen Seite, gibt die Stadt Plau am See einer geschlossenen Bebauung mit Baulinie auf der Straßenbegrenzungslinie den Vorzug. Die denkmalpflegerischen Belange müssen im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zurückstehen.

Auch für den Zwischenraum der beiden denkmalgeschützten Gebäude Steinstraße 68 (Post) und Steinstraße 70 (Sparkasse) wird ein überbaubarer Bereich festgesetzt, da die Stadt Plau am See hier eine Bebauung nicht von vornherein ausschließen will. Ausschlaggebend dafür ist die ungewisse zukünftige Nutzung der beiden Gebäude. Eventuelle Nutzungsänderungen könnten auch bauliche Veränderungen nach sich ziehen, für die der festgesetzte überbaubare Bereich benötigt wird.

Da es sich bei beiden Gebäuden um Baudenkmale handelt, müssen bauliche Veränderungen in jedem Fall mit der Denkmalpflege abgestimmt werden. Das bedeutet, daß Baumaßnahmen im Zwischenraum von Post und Sparkasse nur so durchgeführt werden können, daß das Erscheinungsbild der Fassaden nicht erheblich beeinträchtigt wird. Durch eine entsprechende Gestaltung dieser Bauteile ist dies nach Ansicht der Stadt Plau am See durchaus möglich.

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 verträglichen 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 Steinstraße, der nördlichen Mauerstraße und im Quartier zwischen Schulstraße und Mauerstraße weisen neben einer vorherrschenden geschlossenen Bauweise eine Besonderheit auf. Vielfach sind noch schmale Lücken, die sogenannten Tüschchen, 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 Tüschchen vorhanden sind, die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstandes in der vorhandenen Tüschchenbreite vorgeschrieben wird. Bei Baugrundstücken ohne vorhandene Tüschchen 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. So steht im westlichen Planbereich nur eine Tiefe von 3,0 bis 4,0 m für eine rückwärtige Bebauung zur Verfügung. Die östlichen Plangebietsflächen erlauben dagegen Erweiterungen von 7,0 bis 11,0 Metern.

Auf der Südseite der Töpferstraße wird für den Streckenabschnitt zwischen den Verbindungswegen zur Mauerstraße eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Damit wird die dort bestehende Bauweise festgeschrieben.

Für den sich östlich anschließenden Baubereich südlich der Töpferstraße zwischen dem östlichen Verbindungsweg zur Mauerstraße und der Langen Straße wird eine offene Bauweise vorgeschrieben. Nach Ansicht der Stadt Plau am See ist in diesem Randbereich der Innenstadt die Vorgabe einer geschlossenen Bauweise nicht mehr notwendig. Außerdem sind dort seit der Wende einige Gebäude in offener Bauweise entstanden, die es abzusichern gilt.

Die Bauzeile südlich der Mauerstraße soll auf ganzer Länge in geschlossener Bauweise erfolgen. Wie bereits im Abschnitt „Überbaubare Bereiche“ dargelegt, möchte die Stadt Plau am See in den dort bestehenden Baulücken und auf den Freiflächen zwischen Flurstück 243/2 im Westen und Flurstück 238/2 im Osten innenstadtnahe Wohnbebauung entwickeln, die sich gestalterisch an die Struktur der bestehenden Bebauung an der Töpferstraße anpaßt. Nördlich der Töpferstraße ist eine geschlossene Bebauung vorhanden, wobei alle Gebäude direkt auf der Straßenbegrenzungslinie stehen. Gleiches gilt auch für den Bereich südlich der Töpferstraße zwischen Flurstück 243/2 im Westen und Flurstück 238/2 im Osten. Hier sind lediglich einige Baulücken vorhanden.

Für den verbleibenden Bereich zwischen Flurstück 238/2 im Westen und der Langen Straße im Osten soll diese geschlossene Struktur weitergeführt werden, auch wenn dies nicht den historischen Gegebenheiten entspricht. Deshalb wird hier eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Alternative, nämlich eine offene Bauweise mit Gebäuden, die wegen der Festsetzung einer Baugrenze entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie mit verschiede-

nen Abständen von der Töpferstraße abrücken könnten, würde dem vorhandenen Erscheinungsbild des Straßenzuges nicht gerecht. Außerdem würde auch bei diesen Festsetzungen die alte Parzellenstruktur und die Funktion der rückwärtigen Erschließung der Hauptbauzeile an der nördlichen Steinstraße nicht mehr unverfälscht ablesbar sein.

In Abwägung der beiden Interessenlagen, mit der Schaffung von Wohngebäuden, die sich an die Baustruktur der Nachbarschaft anpassen, auf der einen Seite und den Belangen der Denkmalpflege, nämlich der Bewahrung der Funktion der Flächen als Hofgrundstück bzw. rückwärtige Erschließungsmöglichkeit für die Bebauung nördlich der Steinstraße auf der anderen Seite, gibt die Stadt Plau am See einer geschlossenen Bebauung mit Baulinie auf der Straßenbegrenzungslinie den Vorzug. Die denkmalpflegerischen Belange müssen im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich zurückstehen.

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 Grundstücksfläche 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.

In den Bereichen, in der eine Bebauung durch diesen Bebauungsplan erst vorbereitet wird (südlich von Töpferstraße und Mauerstraße), wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet eingehalten. Nördlich der Steinstraße im Abschnitt zwischen Verbindungsweg zur Mauerstraße und Burgplatz sowie westlich des Burgplatzes sieht der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 vor und hält somit auch dort die Obergrenze für ein Besonderes Wohngebiet ein.

In den restlichen Bereichen können die Obergrenzen für die Grundflächenzahl allerdings nicht eingehalten werden. Hier sind Grundflächenzahlen von 0,7 bzw. 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.

Hinsichtlich der 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 Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind ausnahmsweise nicht mitzurechnen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 8).

Zahl der Vollgeschosse

Für einen Großteil der Bauzeilen entlang der Erschließungsstraßen wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei (II) festgesetzt. Dieser Wert ist mit Ausnahme der Baulücke zwischen Post und Sparkasse, in der zwei Vollgeschosse das Höchstmaß bilden, zwingend vorgeschrieben. Damit wird in erster Linie der Bestandssituation Rechnung getragen, die auch zukünftig erhalten werden soll. Für den Raum zwischen Post und Sparkasse wird eine Sonderregelung getroffen, um hier nur eine maßvolle Bebauung, die den Schutzanspruch der beiden benachbarten denkmalgeschützten Gebäude berücksichtigt, zu ermöglichen.

Für die Bauzeile südlich der Töpferstraße zwischen östlichem Verbindungsweg zur Mauerstraße und Langer Straße wird dagegen nur eine eingeschossige Bebauung zugelassen. Damit soll der historischen Situation entsprochen werden, nach der es sich bei diesem Bereich um Hofflächen handelt, die im Zuge der Stadterweiterung und -entfestigung den älteren Häusern an der Stadtmauer zugeordnet wurden. Da es sich bei diesen Mauerhäusern im wesentlichen um 1-geschossige Bauten handelt, soll sich die Bebauung auf den übrigen Grundstücksflächen den historischen Vorderhäusern auch hinsichtlich der Höhenentwicklung unterordnen.

Für die inneren Bauzeilen beiderseits der Mauerstraße 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.“

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. 24 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, Borganlage).

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. 24 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 waagerecht 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 gelegene Mauerstraße und ihre Verbindungswege zur Töpferstraße und zur Steinstraße werden gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

5.3 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 selbstständig 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.

Weiterhin wird die textliche Festsetzung Nr. 10 „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. Zwar wird südlich der Töpferstraße und der Mauerstraße eine Neubebauung in geringem Umfang ermöglicht, doch wird dies auf Grundstücken erfolgen, die bereits bisher baulich genutzt wurden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes ist damit nicht verbunden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird es zu Verschiebungen hinsichtlich der versiegelten Bereiche kommen. Bislang unbebaute und unversiegelte Bereiche (Nutz- und Ziergärten, Siedlungsbrachen) sind aus städtebaulichen Gründen für eine weitere Bebauung 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 Entsigelung im Plangebiet kommen wird, die mindestens dem Anteil der neu hinzukommenden Gebäude 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 Grundsatz 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 Einzel-

funde 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. 2,60 ha
davon:	
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,43 ha
Besonderes Wohngebiet:	ca. 0,96 ha
Verkehrsflächen:	ca. 0,21 ha

9. Verfahrensvermerk

Diese Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 24 „Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil“. 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 ausgelegt. 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

BP9608BE-März2001.doc