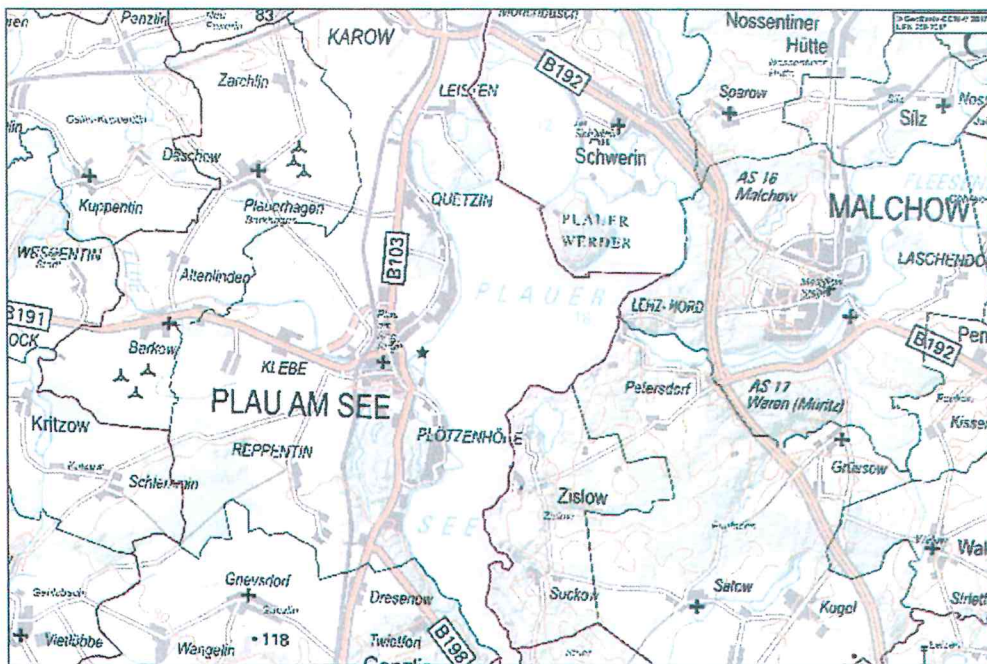


Stadt Plau am See

Satzungsbeispiel

vom 30.10.2019

Plau am See, 21.07.20



Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 "Wohngebiet ehemaliges Edith-Fränkell-Heim" der Stadt Plau am See

Begründung

Beschlussfassung

August 2019

Stadt Plau am See
Landkreis Ludwigslust-Parchim

Bebauungsplan Nr. 34 – 1. Änderung

Auftraggeber: Dr. Werner Egert
Seestraße 7
19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Andrees GmbH

vertreten durch
Herrn Thomas Andrees

Seestraße 2a
19395 Plau am See

1.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	4
1.1	Allgemeines.....	4
1.2	Vorbemerkungen.....	4
1.3	Rechtsgrundlagen.....	4
2	Geltungsbereich.....	5
3	Planungsziel.....	5
4	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
5	Umweltbericht.....	6
6	Bestand.....	6
7	Inhalt des B-Planes.....	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.2	Bauweise.....	7
7.3	Verkehrerschließung.....	9
7.4	Technische Ver- und Entsorgung.....	9
8.	Kompensationsmaßnahmen – Nachtrag zum Umweltbericht.....	10

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2006 ein Bebauungsplan Plan für die Errichtung eines Wohngebietes beschlossen.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 HochwasserG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) die zuletzt durch den Artikel 3 Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 2253) geändert worden ist.
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (GVBl. M-V S. 590)

1.3 Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet ehemaliges Edith-Fränkell-Heim“ in 19395 Plau am See gefasst.

Als Kartengrundlage dient der Katasterauszug. Die Kartenunterlage entspricht dem Karteninhalt des Liegenschaftskatasters.

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 nicht betroffen.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Plau, die Flur 15 mit den Flurstücken 71 und 72/1. Die Fläche beträgt ca 1,4 ha.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche mit einbezogen wurden, in denen sich die bebauten und zu beplanenden Flächen befinden.

3. Planungsziel

Der Vorhabensträger beabsichtigt die Straßenführung zu dem bestehenden „Edith-Fränkeli-Heim“ zu ändern, die Erschließung eines neuen Baufeldes entlang der Verkehrsfläche, die Anpassung der Wohngebietsfläche an dem ehemaligen Heizhaus mit der Kegelbahn und des Nebengebäudes durch Anordnung einer weiteren Grünfläche zwischen den genannten Gebäuden, die Anordnung einer zusätzlichen Grünfläche am Wohngebäude im östlichen Teil des Plangebiets, Erweiterung der Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, die Änderung der Baugrenzen am Edith Fränkeli Heim einschließlich Erhalt der als Abbruch gekennzeichneten Gebäude, die Neuordnung der Baufelder an der Seestraße sowie der Wegfall der Verkehrsfläche an der südlichen Plangebietsgrenze. Weiterhin ist die Schaffung einer Spielplatzfläche geplant.

Durch die Neuordnung der Baufelder an der Seestraße und die Anordnung eines zusätzlichen Baufeldes entlang der Verkehrsfläche soll die Streuobstwiese seitlich gefasst werden. Die Umplanung der Baufelder im Norden des Plangebiets ermöglicht eine Auflockerung der Bebauung entlang der Zufahrtstraße. Alternativ können die bestehenden Gebäude modernisiert und der Wohnnutzung zugeführt werden.

- Flächenbilanz

Die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Flächen stellen sich wie folgt dar:

Flächenvergleich B-Plan 34

	B-Plan 34	1. Änderung B-Plan 34
Plangebietsfläche [ha]	1,4	1,4
Wohngebietsfläche [ha]	0,69	0,73
Verkehrsfläche [ha]	0,06	0,06
Grünfläche [ha]	0,17	0,10
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [ha]	0,48	0,51

-Änderung des Pflanzgebotes entsprechend 1. Nachtrag zum Umweltbericht, Textteil B Pkt.:

Die Bestandsaufnahme der durchgeführten Pflanzungen stellt sich wie folgt dar:

B-Plan 34 – Textteil B	Anpflanzungen gemäß B-Plan 34 (Soll)	Anpflanzungen gemäß B-Plan 34 (Ist)	Defizit gem. 1. Nachtrag zum Umweltbericht
Anpflanzungen gem. Pkt. 2.1	32 Stück Obstbaum- Hochstamm Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaume (Prunus domestica)	6 Stück Obstbaum- Hochstamm Apfel (Malus domestica) Birne (Pyrus communis) Pflaume (Prunus domestica) 22 Stück Obstbaum- Halbstamm Apfel (Malus domestica) Birne (Pyrus communis) Pflaume (Prunus domestica) Kirsche (Prunus avium)	13 St. Obstbaum- Hochstamm
Anpflanzungen gem. Pkt. 4.1	6 Stück Obstbaum- Hochstamm Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus communis), Pflaume (Prunus domestica)	1 Stück Obstbaum- Hochstamm Apfel (Malus domestica)	5 St. Obstbaum- Hochstamm
Anpflanzungen gem. Pkt. 4.2	Einreihige Hecke 105 m	Pflanzung offen	105 m einreihige Hecke
Bestandsbäume im Plangebiet	39 Stück	44 Stück	

Als Kompensationsmaßnahmen zum Pflanzgebot werden 18 St. Obstbaumhochstämme sowie 105 m einreihige Hecke gepflanzt.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Plau befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim an der östlichen Grenze der Planungsregion Westmecklenburg. Nach dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm - Mecklenburg Vorpommern (RREP-MV) ist die Stadt Plau im Tourismusschwerpunktraum am Westufer des Plauer Sees ausgewiesen. Die Stadt Plau ist als Grundzentrum eingestuft.

Das Plangebiet befindet sich an der Seestraße im Ortsteil Plötzenhöhe. Die Stadt Plau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Entsprechend der 1. Änderung des Flächennutzungsplans sind für das Plangebiet gem. § 11 BauNVO Wohnbauflächen festgesetzt worden. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit nicht vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34 „Wohngebiet ehemaliges Edith-Fränkell-Heim“ wurde der Ausbau der Seestraße als Beitrag zur Entwicklung der Stadt Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunkt fortgesetzt.

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 34 folgt den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans der Stadt Plau am See. Die Grenzen des Plangebietes sind von der Änderung nicht betroffen.

5. Umweltbericht

Die Stadt Plau am See beschließt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist durch die geplanten Änderungen nicht zu befürchten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6. Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich in der Seestraße in 19395 Plau am See, Ortsteil Plötzenhöhe. Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit das „Edith-Fränkell-Heim“ mit Nebengebäuden und einer Kegelbahn. Weiterhin befinden sich auf dem Plangebiet zwei Wohngebäude, Grünflächen sowie eine Streuobstwiese.

Für die Bebauung des Plangebiets wurde ein Bebauungsplan mit sieben Baufeldern beschlossen. Die vorhandene Bebauung sollte umgenutzt werden. Das vorhandene Heizwerk sollte teilweise abgebrochen werden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Planungsgebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgelegt, je Wohngebäude mit mehr als einer Wohnung ist nur eine Ferienwohnung zulässig

Die Grundfläche (GR) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundstücksfläche von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfen. Die Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß ist mit 450 m² im Baufeld 1 (ehemaliges Edith-Fränkeli-Heim) sowie 180 m² im davon südlich gelegenen Wohnhaus festgesetzt. Die Festsetzung der Grundfläche ist von der Änderung nicht betroffen.

Die Geschoßfläche (GF) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Das Baufeld 1 im Norden des Plangebiets wird in zwei Teilgebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung unterteilt.

Die Geschoßfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß ist im ersten Teilgebiet des Baufeldes 1 (ehemaliges Edith-Fränkeli-Heim) mit 900 m² sowie 180 m² im davon südlich gelegenen Wohnhaus (Baufeld 2) festgesetzt. Die Festsetzung der Geschoßfläche ist von der Änderung nicht betroffen.

An das Gebiet des ehemaligen Edith-Fränkeli-Heimes schließt eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,25 an. Das Baufeld 4 wird mit einer eingeschossigen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Für das Wohngebiet an der Seestraße und entlang der Verkehrsfläche wird eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu 50 von Hundert gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

7.2 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgesetzt.

Für alle Baufelder wird eine offene Bauweise festgelegt.

7.3 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Seestraße erschlossen. Die vorhandenen Gebäude im nördlichen Teil des Plangebiets sind über die Zufahrt von der Seestraße angebunden.

7.4 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist für die Bestandsgebäude vorhanden. Neue Trinkwasseranschlüsse erfolgen durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz und müssen rechtzeitig vor Baubeginn durch den Vorhabensträger mit dem Zweckverband abgestimmt werden.

Gasversorgung:

Der Anschluss des Plangebiets ist bei der EON Hanse vor Beginn der Erschließung durch den Vorhabensträger anzumelden.

Elektroenergieversorgung:

Die Versorgung des Plangebiets ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten bei der WEMAG Schwerin zu beantragen.

Fernmeldeanschluss:

Für den Fernmeldeanschluss ist ein Antrag bei der Telekom zu stellen.

Schmutzwasserentsorgung:

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt über die städtische Kläranlage. Der Anschluss erfolgt über die Einbindung in der Seestraße.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserzone III der Wasserfassung Plau am See. Eine Versickerung des anfallenden Regenwassers ist nur auf Antrag und mit Genehmigung der unteren Wasserbehörde zulässig.

Im Versagensfall muss ein Anschluss an die städtische Regenwasserkanalisation erfolgen.

Kompensationsmaßnahmen – Gegenüberstellung Soll – Ist – Zustand

B-Plan 34
„Wohngebiet ehemaliges Edith-Fränkell-Heim“
(Stadt Plau am See)

Kompensationsmaßnahmen
Gegenüberstellung Soll – Ist - Zustand

Fachplaner:



KRIEDEMANN
Ing.-Büro für
UMWELTPLANUNG

Röntgenstraße 8, 19055 Schwerin
www.kriedemann-umwelt.de

bearbeitet:
geprüft:

29.10.2018

Dipl.-Ing. J. Friedrich
Dipl.-Ing. K. Kriedemann


.....

Vorhabenträger:

Dr. Werner Egert
Seestraße 7
19395 Plau am See

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen und Aufgabenstellung	3
2	Gegenüberstellung Soll – Ist – Zustand.....	3

© 2018 Kriedemann Ing.-Büro für Umweltplanung

Das Werk darf nur vollständig und unverändert vervielfältigt werden und nur zum Zweck, der unserer Beauftragung mit der Erstellung des Werkes zugrunde liegt. Die Vervielfältigung zu anderen Zwecken, eine auszugsweise oder veränderte Wiedergabe oder eine Veröffentlichung bedürfen unserer schriftlichen Genehmigung. Die gesetzlichen Bestimmungen u. a. des BGB zum Urheberschutz und zum Schutz des geistigen Eigentums sind zu wahren.

1 Rechtliche Grundlagen und Aufgabenstellung

Für das B-Plan-Gebiet 34 „Wohngebiet ehemaliges Edith-Fränkeler-Heim“ in der Stadt Plau am See wurden im Umweltbericht vom 29.09.2005 der notwendige Kompensationsumfang ermittelt und in der Satzung des B-Planes festgesetzt. Die Firma *Kriedemann Ing.-Büro für Umweltplanung* wurde vom Vorhabenträger Dr. Werner Eger mit der Gegenüberstellung der im B-Plan festgesetzten und der umgesetzten Maßnahmen beauftragt.

2 Gegenüberstellung Soll – Ist – Zustand

Nachfolgend werden die im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen den zum jetzigen Zeitpunkt ausgeführten Maßnahmen gegenübergestellt. Die Angaben zum Ausführungsstand stammen von Ing.-Büro Andrees, das in Abstimmung mit der Stadt Plau am See den Bestand der Bepflanzung aufgenommen hat.

Tab. 1: Gegenüberstellung Soll – Ist – Zustand.

Festsetzung gem. B-Plan 34, Textteil B	Soll	Ist	Defizit
Pkt. 2.1 (Ausgleich für Biotopverlust und Flächenversiegelung)	32 Stk. Obstbaum-Hochstämme (HSt.) Apfel (<i>Malus domestica</i>) Birne (<i>Pyrus communis</i>) Pflaume (<i>Prunus domestica</i>)	6 Stk. Obstbaum-HSt. Apfel (<i>Malus domestica</i>) Birne (<i>Pyrus communis</i>) Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) 22 Stk. Halbstämme (entspricht 13 HSt.)* Apfel (<i>Malus domestica</i>) Birne (<i>Pyrus communis</i>) Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) Kirsche (<i>Prunus avium</i>)	13 Stk. Obstbaum-HSt.
Pkt. 4.1 (Ausgleich für Gehölzfällungen)	6 Stk. Obstbaum-HSt. Apfel (<i>Malus domestica</i>) Birne (<i>Pyrus communis</i>) Pflaume (<i>Prunus domestica</i>)	1 Stk. Obstbaum-HSt. Apfel (<i>Malus domestica</i>)	5 Stk. Obstbaum-HSt.
Pkt. 4.2 (Ausgleich für Biotopverlust und Flächenversiegelung)	105 m Länge einreihige Hecke	Noch nicht umgesetzt	105 m Länge einreihige Hecke
Summe:			• 18 Stk. Obstbaum-Hochstämme • 105 m Länge einreihige Hecke

*) Anstelle von Obstbaum-Hochstämmen (Kronenansatz 180 cm) wurden 22 Halbstämme (Kronenansatz 120 cm) gepflanzt. Mittelstämme erreichen jedoch nicht das Alter und die Größe von Hochstämmen. Aus diesem Grund haben Hochstämme eine höhere ökologische Wertigkeit als andere Stammformen. Die geringere Wertigkeit eines Halbstammes wird mit 60 % gegenüber einem Hochstamm angenommen. 22 Halbstämme entsprechen demnach einer Anzahl von 13 Hochstämmen (22 Halbst. x 0,6 = 13,2 HSt.).

Demnach ergibt sich im Soll-Ist-Vergleich ein Defizit von 18 Stk. Obstbaum-Hochstämmen sowie einer 105 m langen einreihigen Hecke.