

Stadt Plau am See



**Entwurf zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22
“Plauerhäger Straße“
der Stadt Plau am See**

Begründung

Entwurf

21.02.2025

Inhalt

1.	Aufstellungsbeschluss / Grundlagen der Planung	4
1.1	Anlass zur Planänderung	4
1.2	Planungsziel	4
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Planungsgrundlagen	5
1.5	Lage des Plangebiets	6
1.6.	Geltungsbereich	7
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen	7
3.	Bestehende Nutzung des Plangebiets	8
4.	Umweltbericht	8
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.3	Bauweise	8
5.4	Verkehrerschließung	9
5.5	Technische Ver- und Entsorgung	9

1. Aufstellungsbeschluss / Grundlagen der Planung

1.1 Anlass zur Planänderung

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 durch die Stadt Plau am See beschlossen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen für die Bebauung der Wohn- und Mischgebiete im nördlichen Teilbereich des B-Plan Nr. 22 neu gefasst.

Auf dem Flurstück 373/1 befindet sich die Sondernutzungsfläche Stellwerk der Deutschen Bahn, die der Bahn mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entsprechend §2 und §18 AEG gewidmet worden ist. Die Nutzung des alten Stellwerks wurde von der Bahn aufgegeben und das Grundstück über einen Zwischenkäufer an den Vorhabenträger verkauft.

Die vorhandenen Gebietszuweisung des Grundstückes ist aufgrund des Verkaufs durch die Deutsche Bahn nicht mehr erforderlich.

1.2 Planungsziel

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Vermietung von Geschäftsräumen an Beratungsgesellschaften für Organisationsberatungen mit wissenschaftlichem Schwerpunkt, Weiterbildungen, Coachings und Schulungen, insbesondere Führungsretreat- Angebote sowie Mitarbeiterschulungen für Unternehmen. Weiterhin soll eine Wohnung in dem Gebäude untergebracht werden.

Das vorhandene Gebäude soll als Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt und entsprechend erweitert werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll Rechtsklarheit und Rechtssicherheit über die zulässige bauliche Nutzung für den Teilgeltungsbereich des Plangebiets erzielt werden.

Die Nutzung des Gebietes als Stellwerk soll entsprechend der angrenzenden Gebietszuweisung in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll den angrenzenden Gebietszuweisungen angepasst werden.

Um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können, sollen die vorhandenen Baugrenzen der neuen Nutzung angepasst werden.

1.3 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20. Dezember 2023; (BGBl. I S. 2023 I Nr. 394)
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.10.2015, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.06.2021 (GVBl. M-V, S. 1033)

1.4 Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ in 19395 Plau am See gefasst.

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

Der Entwurf des Bebauungsplanes besteht aus:

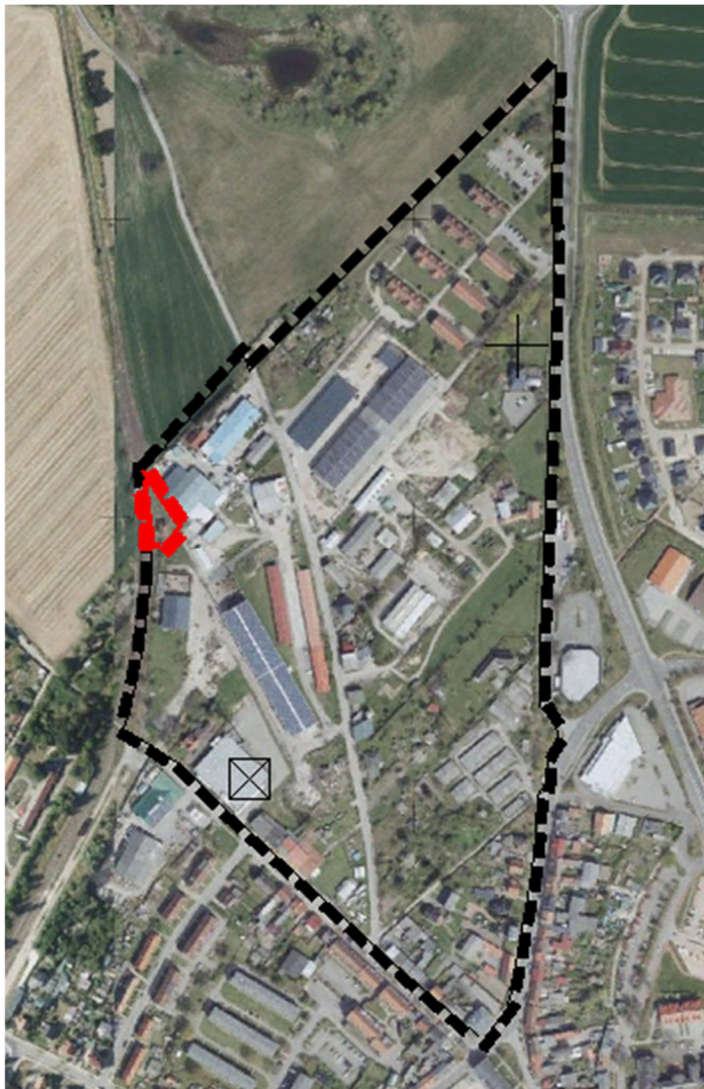
- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

1.5 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand im Nordwesten der Stadt Plau am See. Im Osten grenzt das Plangebiet an die B 103 und die Lange Straße. Im Westen wird das Plangebiet von Ackerflächen sowie Flächen der Bahnstrecke Meyenburg-Güstrow und im Süden von der Plauerhäger Straße begrenzt.

Das Teilgebiet der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes an der Bahnstrecke Meyenburg – Güstrow. Es wird im Norden durch ein Winterlager für Boote, im Osten durch ein Entsorgungsunternehmen und im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.



1.6. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bezieht sich auf das Sondergebiet Bahnanlage / Stellwerk. Er befindet sich im Innenbereich der Stadt Plau am See, angrenzend an bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzungen und umfasst einen Teilbereich des B-Plan Nr. 22 – Plauerhäger Straße.

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

Der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Plau, die Flur 7, die Flurstücke 366/7, 367/7, 373/1 und 378/4.

Die Fläche beträgt 0,1 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.

2. Vorgaben übergeordneter Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See werden die Flächen für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 22 folgendermaßen ausgewiesen:

Die östlich des Plangebiets gelegenen Flächen sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. Die westlich gelegenen Flächen sind als Mischgebiet dargestellt.

Die Mischgebietsausweisung wurde im Flächennutzungsplan zur Sicherung einer verträglichen Nutzung mit den benachbarten Wohngebieten und zur Schaffung zentrumsnaher Arbeitsplätze festgesetzt.

Das von der 3. Änderung des Baubauungsplans Nr. 22 betroffene Teilgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans kann somit aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3. Bestehende Nutzung des Plangebiets

Im nördlichen und östlichen Teil des Plangebiets sowie einem Teil der Plauerhäger Straße befinden sich Wohnbebauungen, ein Garagenkomplex, Kleingärten. Im westlichen Teil des Gebietes befinden sich ein Entsorgungsunternehmen, Winterlager für Boote, sowie kleinere Handwerksbetriebe. Im westlichen Teil der Plauerhäger Straße hat sich eine gemischte Nutzung aus Kleingewerbe und Wohnen entwickelt.

Das Teilgebiet des B-Plans 22 ist als Sonderfläche Bahnanlage / Stellwerk ausgewiesen. Um das vorhandene Stellwerk ist eine Baugrenze dargestellt.

4. Umweltbericht

Die Stadt Plau am See beschließt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 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.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet Bahnanlage Stellwerk wird als Mischgebiet festgesetzt. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zweigeschossige Bauweise bleibt für das Gebiet bestehen. Die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 bleibt für das Gebiet ebenfalls unverändert.

5.3 Bauweise

Für das ehemalige Sondergebiet Bahnanlage/Stellwerk war eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Mischgebiet I ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung bleibt von der Änderung unberührt.

Die Baugrenze auf dem Sondergebiet Bahnanlage/Stellwerk entfällt. Die Baugrenze des Mischgebiets I wird auf das ehemalige Sondergebiet Bahnanlage/Stellwerk erweitert.

Zwischen den Gebieten ehemaliges Bahnanlage /Stellwerk und dem Mischgebiet I wird eine Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes festgesetzt.

Notwendige Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO wie z.B. Einhausungen von Abfallbehältern sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

5.4 Verkehrserschließung

Eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich. Die im B-Plangebiet geplante Straße A verläuft vom Zarchliner Weg in Richtung Plauerhäger Straße. Das Flurstück 373/1 ist durch die Straße A verkehrstechnisch angebunden. Der Ausbau der Straße ist noch nicht erfolgt.

5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserversorgung ist für das 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.

Schmutzwasserentsorgung:

Das Flurstück 373/1 ist noch nicht an das städtische Abwassernetz angeschlossen. Auf dem Grundstück befindet sich eine dezentrale Abwasseranlage.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern.

Abfallentsorgung:

Die Abfallentsorgung ist bei der Abfallwirtschaft Ludwigslust-Parchim AöR anzumelden.