

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen der Gemeinde Plöwen

Begründung

Stand: Entwurf

November 2025

Auftraggeber:

Gemeinde Plöwen
Die Bürgermeisterin
über Amt Löcknitz-Penkun
Chausseestraße 30
17321 Löcknitz

Planverfasser:

Planungsbüro Trautmann
Carolin Trautmann
August-Bebel-Straße 20a
15344 Strausberg
Tel.: 0395-5824051
info@planungsbuero-trautmann.de

Inhalt

1.	Rechtsgrundlagen	4
2.	Lage und Umfang des Satzungsgebietes	4
3.	Beschreibung des Plangebietes	4
4.	Planungsanlass und Planungsziel	5
5.	Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung	5
6.	Erforderlichkeit der Planung.....	8
7.	Planinhalt und Festsetzungen.....	9
7.1	Art der Nutzung.....	10
7.2	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.....	10
7.3	Gestalterische Festsetzungen.....	10
8.	Nachrichtliche Übernahmen.....	10
8.1	Gewässer II. Ordnung	10
8.2	Naturpark.....	10

1. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung basiert u. a. auf nachfolgenden Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 /GVOBl. M-V 2015, S. 344), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130) geändert worden ist.

2. Lage und Umfang des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen umfasst die im Zusammenhang bebaute Ortslage Plöwen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung (Planzeichnung) umfasst die Gemarkung Plöwen, Flur 15, Flurstücke 38/1, 42, 43, 154, 158, 159 und 160 (alle teilweise) und hat eine Größe von 1,0 ha.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden: durch Wohngrundstücke (Waldweg 1 und Boocker Weg 1) und die Dorfstraße (Flurstücke 38/1, 44 und 154),
im Osten: durch Freiflächen der Wohnbebauung und Brachflächen (Flurstücke 42 und 43)
im Süden: durch das Wohngrundstück (Dorfstraße 52), die Dorfstraße und Brachfläche (Flurstücke 38/1, 42 und 161) und
im Westen: durch Freiflächen der Wohnbebauung (Waldweg 1 und Dorfstraße 52a), einen Graben und Ackerfläche (Flurstücke 154, 158, 159 und 160).

3. Beschreibung des Plangebietes

Die Flurstücke 42 (teilweise), 43, 154 und 160 sind mit Wohngebäuden und einer Tierarztpraxis bebaut. Lediglich der Südteil des Flurstückes 42 ist unbebaut und liegt brach und das Flurstück 159 ist eine Ackerfläche (Ackerwertzahl 38).

Der Planbereich wird durch die örtliche Straße Dorfstraße verkehrlich und technisch erschlossen.

Der klargestellte Bereich der ersten Änderung liegt teilweise innerhalb des Naturparks NP 6 „Am Stettiner Haff“ und ca. 200 m östlich des Naturschutzgebietes NSG 303 „Plöwensches Seebruch“. Im Plangeltungsbereich gibt es einen offenen Graben; das Gewässer II. Ordnung 31:0:968.83831. Plöwen befindet sich nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

4. Planungsanlass und Planungsziel

Das Planungsziel ist es, den südlichen Teil des Flurstückes 42 und das Flurstück 159 als Wohngrundstück zu nutzen. Hier könnten 4 Eigenheime errichtet werden.

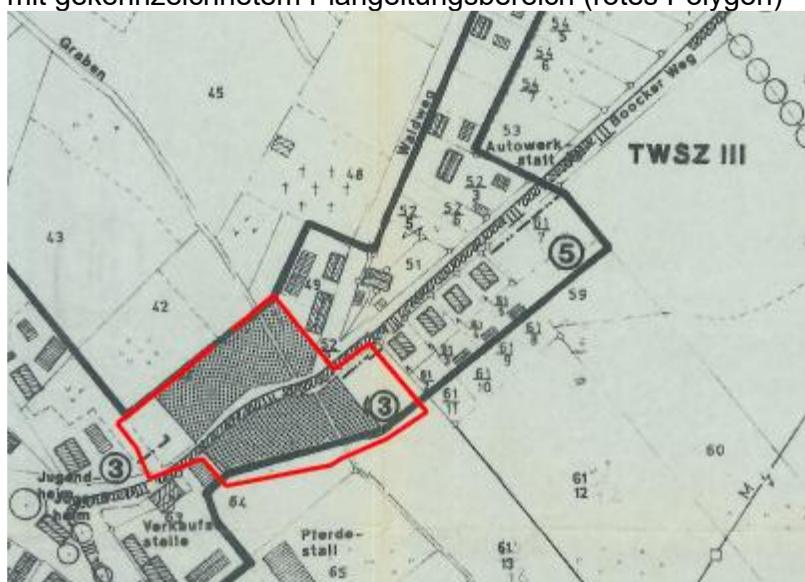
Die Gemeinde nutzt dafür die Klarstellung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

5. Gegenwärtiges Planungsrecht und Bindungen für die Planung

Die Gemeinde Plöwen hat eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgestellt; diese ist am 17.11.1995 wirksam geworden. Die am 18.09.2024 beschlossene Änderung des Gelungsbereichs der Klarstellungssatzung betrifft den Abrundungsbereich 2.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Klarstellung- und Abrundungssatzung (zeichnerischer Teil) liegt planungsrechtlich im Innenbereich. Die Abrundungsflächen 3 und Teile der Grünflächen sind mit Wohnbebauung und einer Tierarztpraxis bebaut worden. Eine weitere Bebauung der Grünflächen mit Wohngebäuden und Nebenanlagen ist derzeit nicht möglich. Die Trinkwasserschutzzone ist zwischenzeitlich aufgehoben.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen mit gekennzeichnetem Plangeltungsbereich (rotes Polygon)



Die wirksame Satzung beinhaltete 6 Abrundungsbereiche.

Der Abrundungsbereich 1 liegt am östlichen Ortsausgang östlich der Stallanlage.

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen

Abbildung 2: Ausschnitt aus der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen mit Abrundungsbereich 1

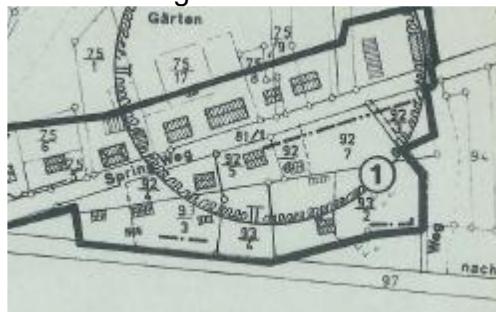


Abbildung 3: Luftbild mit Abrundungsbereich 1



Ein Teil des Abrundungsbereichs wurde bebaut (Springweg 2). Das am Rand liegende östlichste Grundstück ist vollständig mit Gehölzen bestanden. Da nach Festsetzung 2.1 Baumbestand ab einem Stammumfang von 50 cm zu erhalten ist, kann dieses Grundstück nicht bebaut werden. Auf den Flurstücken 93/3 und 95 konnte bisher nicht umgesetzt werden, wegen der Nähe zu Tierproduktionsanlage (90 m).

Der Abrundungsbereich 2 liegt im Südosten der Ortslage westlich der Stallanlage.

Abbildung 4: Ausschnitt aus der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen mit Abrundungsbereich 2



Abbildung 5: Luftbild mit Abrundungsbereich 2



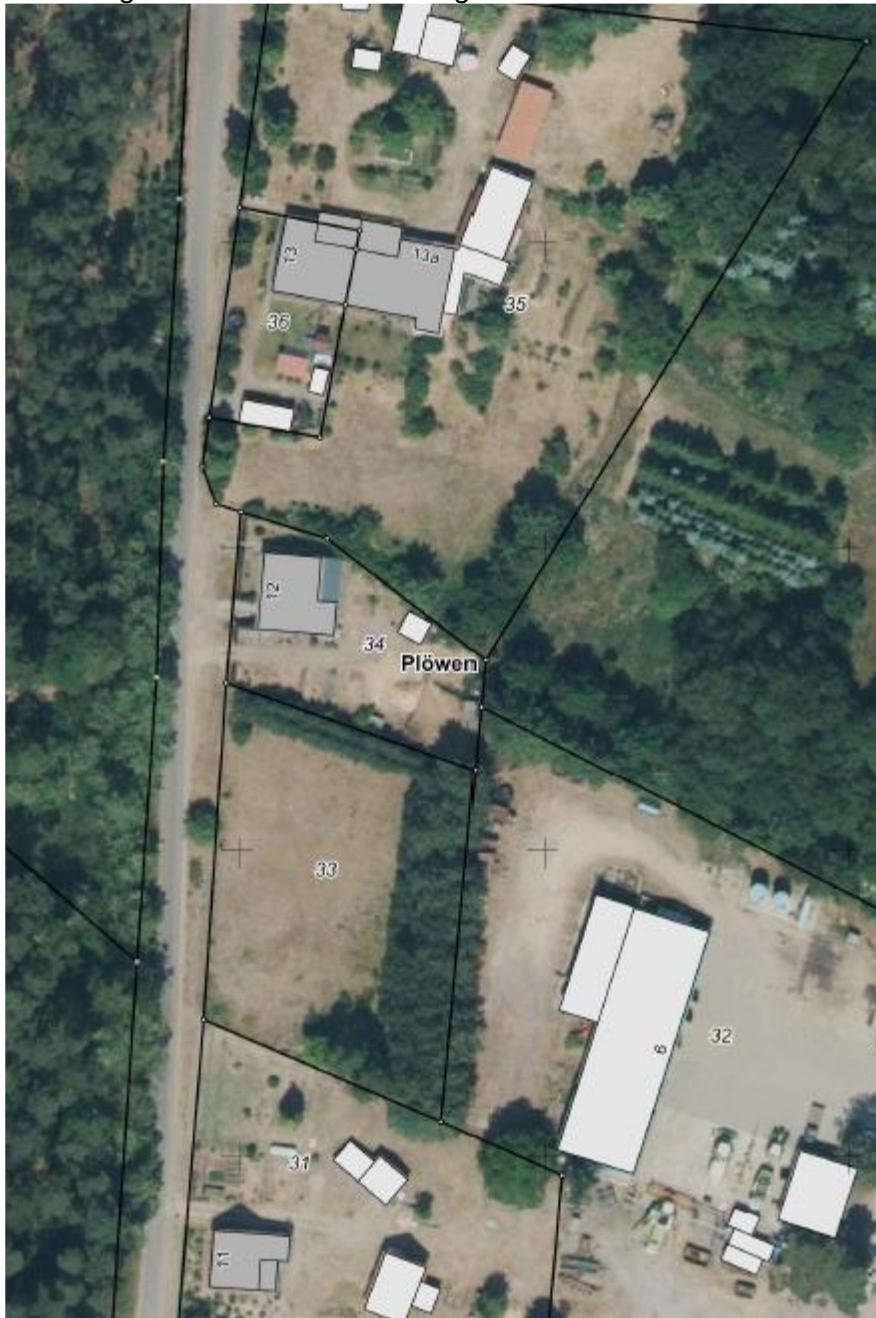
Hier wurde der westliche Teil der Abrundungsfläche bebaut (Dorfstraße 39 und 66 sowie Springweg 37). Das Doppelhaus Dorfstraße 41/43 westlich des Löschwasserteiches ist derzeit im Bau. Die Vermarktung des östlichen Bereichs ist bisher an der Nähe zur Stallanlage (90 m) gescheitert. Zusätzlich wird die Situation durch die 20 kV-Freileitung erschwert.

Der Abrundungsbereich 3 in der Ortsmitte wurde vollständig bebaut. Ebenso der Abrundungsbereich 4 im Südwesten und der Abrundungsbereich 5 südlich des Sportplatzes. Der Abrundungsbereich 6 liegt im Norden.

Abbildung 6: Ausschnitt aus der wirksamen Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen mit Abrundungsbereich 6



Abbildung 7: Luftbild mit Abrundungsbereich 6



Hier wurde der nördliche Teil der Abrundungsfläche bebaut (Waldweg 12). Ein weiterer Standort steht zur Verfügung.

6. Erforderlichkeit der Planung

Die Gemeinde Plöwen hat seit Jahren eine gleichbleibende Einwohnerzahl. Am 31.12.2024 werden beim Landesamt für innere Verwaltung, Statistik 291 Einwohner angegeben. Im Jahr 2011 lag diese Zahl bei 290. Dazu trägt mit Sicherheit die Lage in Metropolregion Szczecin bei. Im Jahr 2022 lag der Anteil polnischer Bürger bei fast 11 % in der Gemeinde. Da die Standorte in den Abrundungsbereichen 1 und 2 wegen der Nähe zu der Stallanlage derzeit nicht umgesetzt werden können, benötigt die Gemeinde weitere Wohnstandorte, um den

1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung Plöwen

Eigenbedarf decken zu können. Der eine Standort für 2 Wohnhäuser im Abrundungsbereich 6 reicht nicht aus.

Durch die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung können 3 neue Wohnhäuser in den Baulücken an der Dorfstraße entstehen.

7. Planinhalt und Festsetzungen

Abbildung 8: Luftbild mit Plangeltungsbereich 1. Änderung zeichnerischer Teil



Dieser Planungsteil beinhaltet die Abrundungsflächen 3 und die Grünfläche, Wiese im Norden des Ortskernes.

In der wirksamen Satzung wird die Wiese nördlich und südlich des Grabens als Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzt, da sie dorf bildprägend ist. Diese Auffassung entspricht nicht der Realität. Der gewählte rechtliche Bezug kann nicht stimmen. Wiesen sind auf beiden Seiten der Dorfstraße nicht vorhanden. Der offene Graben existiert nur auf der Westseite. Da der Graben ein Gewässer zweiter Ordnung ist, ist beidseits ein 5 m breiter Streifen frei von Bebauungen zu halten. Eine Ortsbildprägung der verbliebenen Baulücken kann nicht festgestellt werden. Die Gemeinde hebt die Festsetzung Grünfläche der wirksamen Satzung auf.

Durch die erfolgten Bebauungen (3 Wohngebäude und Tierarztpraxis) können die verbliebenen Baulücken als Bestandteil des Innenbereichs nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB gesehen werden.

7.1 Art der Nutzung

Die wirksame Satzung enthielt zur Nutzung die Festsetzung 1.2. Diese textliche Festsetzung wird gestrichen. Mit dem neuen § 34 Abs. 3b BauGB soll explizit eine Wohnbebauung in der zweiten Reihe ermöglicht werden.

7.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

In der Klarstellungssatzung wird der 5 m breite Gewässerrandstreifen als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

7.3 Gestalterische Festsetzungen

Mit der wirksamen Satzung hat die Gemeinde Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V erlassen, damit sich die Bebauung gestalterisch ins Ortsbild einfügt. Es muss festgestellt werden, dass keine der Festsetzungen zum Dach im Bestand vorgeprägt ist. Das Satteldach ist die häufigste Dachform, aber nicht so steil, wie festgesetzt. Walmdächer sind selten, aber es gibt sie. Es gibt sehr viel mehr Farbtöne als rote bis rotbraune Dachziegel. Die Festsetzungen Nr. 2 werden gestrichen.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Gewässer II. Ordnung

Westlich der Dorfstraße befindet sich ein offener Graben. Er ist ein Gewässer II. Ordnung 31:0:968.83831.

8.2 Naturpark

Teile des Innenbereichs liegen im Naturpark 06 „Am Stettiner Haff“.

Plöwen,

Die Bürgermeisterin

Siegel