



STADT PLAU AM SEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 4.2.1 „WOHNGEBIET QUETZINER STRASSE“ 3. ÄNDERUNG



BEARBEITUNGSSTAND: JUNI 2015

Satzungsbeispiel

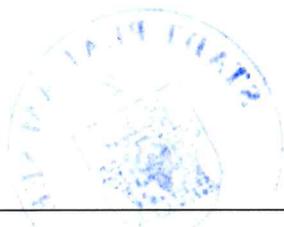
vom 01.07.15

Plau a. See, 06.07.15



INHALT:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND PLANUNGSANLASS	3
2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Planungsgrundlagen	4
3. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	5
4. BESCHAFFENHEIT DES PLANGEBIETES	5
5. INHALT DER ÄNDERUNG	5
Städtebauliches Konzept	5
Maß der baulichen Nutzung	7
Örtliche Bauvorschriften	8
Verkehr	8
Grünflächen	8
6. AUSWIRKUNGEN	8



1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Für das Wohngebiet Quetziner Straße der Stadt Plau am See soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.2.1 „Wohngebiet Quetziner Straße“ gemäß § 1 Absatz 3 und § 2 Absatz 1 BauGB aufgestellt werden. Der Änderungsbereich umfasst den gesamten wirksamen Bebauungsplan.

Ziel des Änderungsverfahrens ist die Optimierung von Baugrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie die Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des sonstigen Sondergebietes Verbraucher- und Getränkemarkt.

Für die Änderung des Bebauungsplans kann das Vereinfachte Verfahren (gemäß § 13 BauGB) angewendet werden, da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt werden.

Im Gegensatz zum Aufstellungsverfahren gemäß § 10 BauGB wird bei diesem Verfahren auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet.

Die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB findet gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht statt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Änderungen ist nicht zu befürchten.

Des Weiteren kann von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2. Grundlagen der Planung

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** i. d. F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009, BGBl. I S. 2542, in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2010, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 24 G v. 06.06.2013 I 1482 (BGBl. I S. 1482)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz NatSchAG M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395)
- **Hauptsatzung** der Stadt Plau am See in der aktuellen Fassung

2.2 Planungsgrundlagen

- Liegenschaftskataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim (Vermessungs- und Geoinformationsbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim und der Landeshauptstadt Schwerin – Fachdienst Vermessung und Geoinformation) vom Oktober 2014
- Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 4.2.1 der Stadt Plau am See „Wohngebiet Quetziner Straße“ unter Berücksichtigung der 2. Änderung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.03.2014

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans ist im Plan im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 11,04 ha. Er erstreckt sich auf den Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplans in der Flur 6, Gemarkung Plau am See.

4. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Innenbereich angrenzend an bestehende Wohnnutzungen der Ortslage Plau am See. Teilbereiche des Plangebietes sind bereits bebaut.

Das Plangebiet wird durch Verkehrsflächen eingefasst. Im Süden und Südosten begrenzt die Quetziner Straße und im Norden und Nordosten die Straße „Am Köpken“ den Geltungsbereich. Im westlichen Plangebiet ist das Wohngebiet durch einen Lärmschutzwall / Lärmschutzwand von der Bundesstraße 103 abgegrenzt. Die im Norden des Plangebietes festgesetzten Grünflächen bleiben erhalten.

5. Inhalt der Änderung

Raumordnung und Einzelhandel

Die Stadt Plau am See wird in den nächsten Jahren ein gesamtstädtisches Planungskonzept zur Entwicklung des Einzelhandels als Grundlage einer sachgerechten Planung und Steuerung des Einzelhandels erarbeiten.

Dennoch stehen mit der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans Investitionsabsichten im Vordergrund, die nicht auf die Erstellung eines qualifizierten Einzelhandelskonzeptes warten können.

Die Stadt Plau am See als Grundzentrum soll so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Die Stadt Plau am See übernimmt grundlegende Versorgungsfunktionen für den ländlichen Raum der Region.

Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels bestimmen in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Stadt und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Die geplante Änderung des bestehenden sonstigen Sondergebietes „Verbraucher- und Getränkemarkt“ dient entgegen der Befürchtung der Raumordnungsbehörde nicht der unkontrollierten Entwicklung von großflächigen Einzelhandelsunternehmen, sondern ausschließlich der Bestandssicherung eines im Stadtgebiet ansässigen Getränkemarktes. Dieser Getränkemarkt ergänzt derzeit auf Flächen außerhalb des Plangebietes auf vielfältige Art das Grundangebot der in Rede stehenden Discounter.

Mit der Umnutzung des Altstandortes des Getränkemarktes wird die Zuordnung eines neuen Standortes für das im Stadtgebiet ansässige Unternehmen zwingend erforderlich. Sofern die Umsiedlung des Getränkemarktes innerhalb des Stadtgebietes nicht kurzfristig möglich ist, droht die Abwanderung des Betriebes und damit eine Lücke in der Grundversorgung der Bevölkerung.

Der geplante Standort im sonstigen Sondergebiet befindet sich im fußläufigen Distanzbereich der Kunden aus dem Wohngebiet Quetziner Straße, ist aber auch für Autokunden gut erreichbar.

Vorliegend wird die Struktur des Einzelhandels im Untersuchungsraum bereits durch großflächige moderne Betriebsformen dominiert. Berücksichtigt man den bestehenden Verbrauchermarkt innerhalb des Plangebietes in Agglomeration mit den weiteren im Stadtgebiet vorhandenen Verbrauchermärkten, so sind die städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen der vorliegenden 3. Änderung des B-Plans Nr. 4.2.1 als gering anzusehen.

Auch im Zusammenhang betrachtet, wird die für raumbedeutsame Großprojekte relevante Geschossfläche von 5.000 m² deutlich unterschritten.

Die zukünftig im sonstigen Sondergebiet ansässigen Märkte ergänzen sich in ihrer Sortimentspalette. Sie dienen mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch nach dem Neubau des Getränkemarktes und der damit in Verbindung stehenden angemessenen Erweiterung der Verkaufsfläche der Versorgungssicherheit des Grundzentrums Plau am See.

Der ortsansässige Getränkemarkt wird auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4.2.1 „Wohngebiet Quetziner Straße“ eine maßgebliche Nahversorgungsfunktion für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus übernehmen.

Die Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet steht also im besonderen öffentlichen Interesse der Stadt Plau am See.

Städtebauliches Konzept

Für die im Änderungsbereich gelegenen Baufelder strebt die Stadt in Anlehnung an die vorhandene Art der Nutzung weiterhin die allgemeine Wohnnutzung an. Der aktuellen Rechtsprechung und den touristischen Zielstellungen folgend, soll die Unzulässigkeit von Beherbergungsbetrieben, Ferienhäusern und Ferienwohnungen textlich festgesetzt werden.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.2.1 erfolgte bereits eine Vereinfachung der festgesetzten Verkehrsflächen und der Baugrenzen zur Optimierung der Ausnutzbarkeit des Baugebietes. Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes blieb damit erhalten. Jedoch erfordern aktuelle Investitionsabsichten eine erneute geringfügige Anpassung und Optimierung der Baufelder Am Köpken/Mühlenweg.

Am Gustav-Bardey-Platz soll über die Anpassung der Baugrenzen hinaus die Baulinie entfallen. In diesem Zusammenhang entfällt auch die textliche Festsetzung 2.3 zur Ausführung der Arkaden.

Das bisher verfolgte städtebauliche Konzept zur Siedlungsentwicklung der Stadt Plau am See bleibt auch mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4.2.1 unverändert erhalten.

Im Sinne der Versorgungssicherheit des Wohngebietes an der Quetziner Straße soll sich innerhalb des sonstigen Sondergebietes Verbraucher- und Getränkemarkt ein weiteres Einzelhandelsunternehmen ansiedeln.

In diesem Zusammenhang wurden auf der Ebene der Vorhabenzulassung Abweichungen zwischen dem zulässigen und dem erforderlichen Maß der baulichen Nutzung festgestellt. Hier wird eine redaktionelle Anpassung erforderlich.

Mit den geplanten Änderungen werden die Grundzüge der Planung gewahrt, denn weder der planerische Grundgedanke bzw. das Leitbild des Bauleitplans noch die städtebauliche Ordnung werden in beachtlicher Weise tangiert. Eine Anpassung der Art der baulichen Nutzung ist nicht beabsichtigt.

Maß der baulichen Nutzung

Das im allgemeinen Wohngebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung behält seine Gültigkeit.

Für das sonstige Sondergebiet Verbraucher- und Getränkemarkt erhöht sich in Rahmen der Verdichtung des baulichen Bestands für einen östlich geplanten Getränkemarkt die Grundfläche und auch die Geschossfläche.

In der Summe der festgesetzten Grundfläche und der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 BauNVO ergibt sich eine ausnutzbare Grundfläche (GR) von 6.750 m². Darüber hinaus umfasst die zulässige Geschossfläche (GF) 1.500 m². Der vorhandene Aldi-Verbrauchermarkt füllt diese Grenzwerte bereits aus.

Mit dem Neubau eines Getränkemarktes werden jedoch 1.650 m² zusätzliche Grundfläche sowie 640 m² Geschossfläche benötigt. Entsprechend werden die zulässigen Höchstwerte auf GR = 8.400 m² sowie GF 2.140 m² angepasst.

Örtliche Bauvorschriften

Die getroffenen Regelungen bleiben bestehen.

Verkehr

Eine Anpassung von öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Grünflächen

Die festgesetzten Grün- und Maßnahmeflächen bleiben vollumfänglich erhalten.

6. Auswirkungen

Der wirksame Bebauungsplan definiert die allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben mit den entsprechend getroffenen Festsetzungen. Belange von Natur, Landschaft und Umwelt wurden bereits in der abwägenden Entscheidung der Stadt Plau am See hinreichend berücksichtigt.

Im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden.

Durch die 3. Änderung des Bebauungsplans ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Aus diesem Grund wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, weil die eigentliche Planungskonzeption als solche unangetastet bleibt. Diese Grundkonzeption, die Ermöglichung von Wohnungsneubauten im städtischen Siedlungsbereich sowie die Vermeidung städtebaulicher Spannungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten bleiben unangetastet. Der Baugebietscharakter bleibt erhalten.

Die geplanten Festsetzungen führen nicht zu einer negativen Veränderung der städtebaulichen Situation der angrenzenden Gebiete bzw. der zu erwartenden Immissionswirkungen.

Plau a. See, ab. 07. 15



[Handwritten signature]

