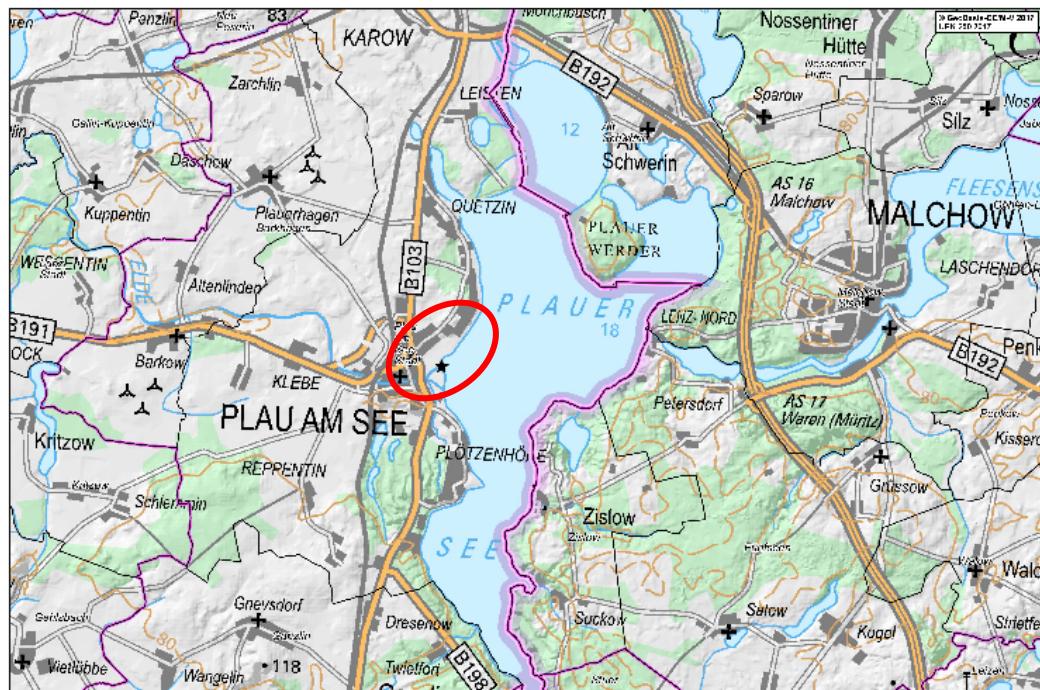


# Stadt Plau am See



**Entwurf der Satzung über die  
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23  
„Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung –  
Erweiterung Hotelanlage Marianne“**

**Stadt Plau am See**

Begründung	Entwurfsplanung	10.03.2025
------------	-----------------	------------

## Inhalt

1.	Aufstellungsbeschluss / Grundlagen der Planung.....	3
1.1	Anlass zur Planaufstellung .....	3
1.2	Planungsziel .....	3
1.3	Rechtsgrundlagen.....	4
1.4	Planungsgrundlagen .....	4
1.5	Lage des Plangebiets .....	4
1.6	Geltungsbereich.....	5
2.	Vorgaben übergeordneter Planungen.....	5
2.1	Raumordnung .....	5
3.	Bestehende Nutzung des Plangebiets.....	5
4.	Umweltangaben / Verfahren zur Bebauungsplanänderung.....	6
4.1	Flächenbilanz.....	6
4.2	Verfahren .....	7
5.	Inhalt des Bebauungsplans .....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
5.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
5.3	Verkehrserschließung .....	7
5.4	Technische Ver- und Entsorgung .....	8

## **1. Aufstellungsbeschluss / Grundlagen der Planung**

### **1.1 Anlass zur Planaufstellung**

Für die geplante Hotelerweiterung wurde im Jahr 2007 ein Bebauungsplan durch die Stadt Plau aufgestellt. Mit der Hotelerweiterung sollten 12 zusätzliche Zimmereinheiten mit 30 – 40 Bettenplätzen geschaffen werden. Als Betriebsleitergebäude wurde das Gebäude auf dem Flurstück 225/6 in der Gemarkung Plau, Flur 6 genutzt.

Die Nutzung des Gebäudes auf dem Flurstück 225/6 als Betriebsleitergebäude wurde aufgegeben und steht dem Gesamtvorhaben nicht mehr zur Verfügung. Die geplante Erweiterung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an der Nutzung des Plangebiets durch den Vorhabenträger.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 soll die Baufeldsituation im Geltungsbereich neu strukturiert werden, um die Bebauung des Grundstücks flexibler zu gestalten. Die Anordnung der Hotelerweiterung soll sich in Richtung Quetziner Straße konzentrieren. Im südlichen Teil des Plangebiets soll das Betriebsleitergebäude entstehen.

### **1.2 Planungsziel**

Der Vorhabenträger plant die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23. Anstelle der zwei Baufelder wird ein Baufeld auf dem Plangebiet festgesetzt. Die Stellplätze für Fahrzeuge werden auf dem gesamten Gelände zugelassen. Der Geltungsbereich des Plangebiets bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 unberührt.

Stellplatzflächen werden auf dem gesamten Plangebiet zugelassen.

Anstelle des Höchstmaßes der Grund- und Geschoßfläche wird eine Obergrenze der Grundflächenzahl GRZ festgesetzt. Das Höchstmaß der Geschossigkeit wird neu verteilt.

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung I (SO F I) wird ein mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnungen sowie eine zweigeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Im Sondergebiet Fremdenbeherbergung II (SO F II) wird ein Bereich mit einer Mischung von Ferienwohnungen und Dauerwohnen (Betriebsleiterwohnung) sowie eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Quetziner Straße

### **1.3 Rechtsgrundlagen**

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- b. 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
- c. 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 Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBI. M-V S. 110)
- e. Landesverordnung über das regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS M-V) vom Juni 2015
- f. Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS-LVO M-V) vom Juni 2011

### **1.4 Planungsgrundlagen**

Als Planungsgrundlage dient der Bebauungsplan Nr. 23.

Als Kartengrundlage dient der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Eric Hilscher vom 24.05.2024 Lagebezugssystem ETRS 89 (UTM-Zone 33), Höhensystem DHHN 2016.

Der Entwurf des Bebauungsplans besteht aus:

Planzeichnung – Teil A im Maßstab von

### **1.5 Lage des Plangebiets**

Das B-Plangebiet Nr. 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung der Hotelanlage Marianne“ liegt im Ortsteil Heidenholz an der Quetziner Straße, ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums von Plau am See. Es wird im Nordwesten durch die bestehende Hotelbebauung auf dem Flurstück 225/6 begrenzt. Das B-Plangebiet reicht in einem 6 m breiten Streifen (geplante Zufahrt) bis zur Quetziner Straße und wird im Nordosten durch die rückwärtige Seite der Grundstücke zum Birkenweg abgegrenzt. Im Bereich des Flurstücks 231/20 ist das B-Plangebiet nach Nordosten aufgeweitet. Nach Südosten reicht das B-

---

## **1. Änderung B-Plan 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung Hotelanlage Marianne“**

---

Plangebiet auf dem Flurstück 225/9 nis an die Grundstücksgrenze heran und verläuft entlang der südwestliche Seite dieses Flurstücks zurück bis an den bestehenden Hotelbereich.

Das Plangebiet weist ein Gefälle von der Quetziner Straße bis zum Heidenholzweg von ca. 1,0 m auf.

### **1.6 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Plau, Flur 6 die Flurstücke 225/9, 231/20, 231/21 sowie einen Teilbereich des Flurstücks 225/6.

Die Fläche beträgt ca. 0,5 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bleibt von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 unberührt.

## **2. Vorgaben übergeordneter Planungen**

### **2.1 Raumordnung**

Die Stadt Plau am See befindet sich im Landkreis Ludwigslust-Parchim an der östlichen Grenze der Planungsregion Westmecklenburg. Nach dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V) ist die Stadt Plau im Tourismusschwerpunkttraum am Westufer des Plauer Sees ausgewiesen. Die Stadt Plau ist als Grundzentrum eingestuft.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See werden die Flächen für das Plangebiet des Bebauungsplans als Sondergebiet Fremdenbeherbergung dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 kann somit aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **3. Bestehende Nutzung des Plangebiets**

Der westliche Teil des Plangebiets (Flurstück 225/6) ist mit der Hotelanlage Marianne inkl. Restaurant bebaut. Die Bebauung des Plangebiets mit der Hotelerweiterung sowie den geplanten Verkehrsflächen ist noch nicht erfolgt.

## 1. Änderung B-Plan 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung Hotelanlage Marianne“



Quelle Google Maps

Das Plangebiet wird zurzeit nicht wirtschaftlich genutzt.

## **4. Umweltangaben / Verfahren zur Bebauungsplanänderung**

### **4.1 Flächenbilanz**

	<b>B-Plan 23</b>	<b>1. Änderung B-Plan 23</b>
Plangebietsfläche	5.250 m <sup>2</sup>	5.250 m <sup>2</sup>
Sondergebietsfläche	3.668 m <sup>2</sup>	3.896 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.205 m <sup>2</sup>	977 m <sup>2</sup>
Grünfläche	377 m <sup>2</sup>	377 m <sup>2</sup>

## 4.2 Verfahren

Die Stadt Plau am See beschließt die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. 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 Bebauungsplans

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sonstige Sondergebiet Fremdenbeherbergung gem. § 11 BauNVO bleibt bestehen. Der Geltungsbereich wird in zwei sonstige Sondergebiete – Fremdenbeherbergung unterteilt. Der nördlichen Teil des Plangebiets (SO F I) wird als Gebiet für die Fremdenbeherbergung und der südliche Teil (SO F II) als Gebiet mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung sowie Dauerwohnen festgesetzt.

Die Stellplatzflächen im nördlichen Plangebietsteil werden dem sonstigen Sondergebiet SO F I zugeordnet.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

#### Höhe baulicher Anlagen

Im sonstigen Sondergebiet SO F I wird eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Im sonstigen Sondergebiet SO F II wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

#### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist über die Quetziner Straße vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt über das Flurstück 225/6. Für die Verkehrsfläche auf dem Flurstück 225/6 sind Geh- und Leitungsrechte einzutragen.

---

## **1. Änderung B-Plan 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung Hotelanlage Marianne“**

---

Erforderliche Stellplätze und Carports für das Plangebiet sind auf der Verkehrsfläche sowie innerhalb der Baufelder zu errichten.

### **5.4 Technische Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das Trinkwassernetz des WAZV von der Quetziner Straße. Die Trinkwasserversorgung für die Bestandsgebäude ist vorhanden. Neue Trinkwasseranschlüsse werden durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz hergestellt und müssen rechtzeitig durch den Vorhabenträger mit dem Zweckverband abgestimmt werden.

#### Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebiets erfolgt über einen Anschluss an die städtische Kläranlage. Der Anschluss erfolgt über eine Einbindung der Leitung in die Quetziner Straße. Das Schmutzwasser wird mit einer Hebeanlage zur Quetziner Straße transportiert.

#### Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken versickert.

#### Gasversorgung

Der Gasversorgungsanschluss des Plangebiets ist vor Erschließungsbeginn bei dem zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

#### Elektroenergieversorgung

Die Elektroenergieversorgung ist, soweit nicht vorhanden, vor Erschließungsbeginn beim zuständigen Versorgungsunternehmen zu beantragen.

#### Abfallentsorgung

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