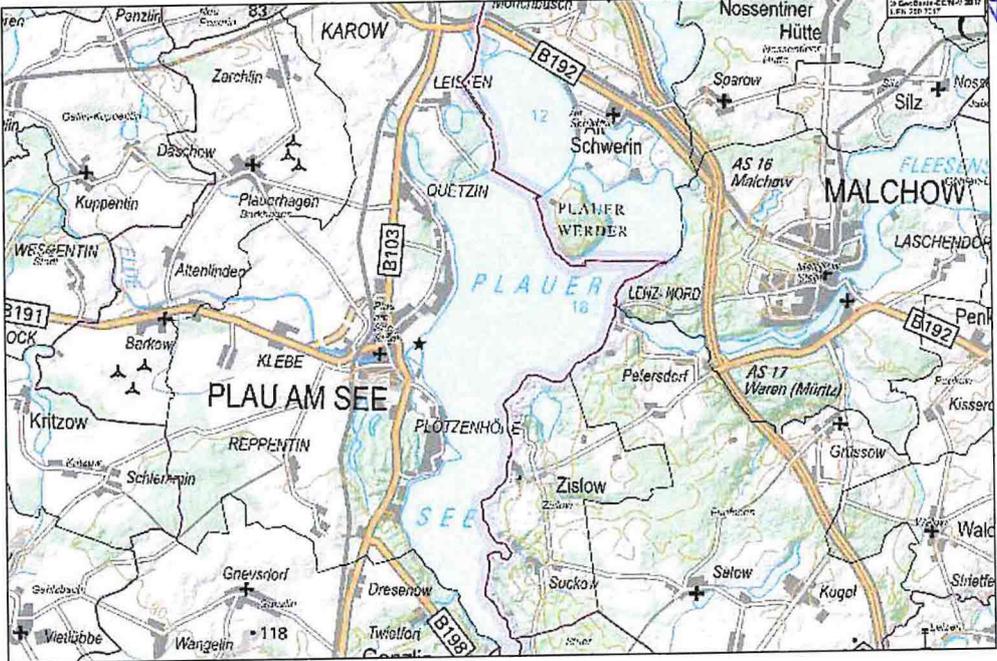


# Stadt Plau am See

Satzungsentwurf  
vom 14.12.22



**Satzung der Stadt Plau am See  
über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22  
“Plauerhäger Straße“**

Begründung	Satzung	06.09.2022
------------	---------	------------

**Stadt Plau am See**  
**Landkreis Ludwigslust-Parchim**

## **Satzung**

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 - „Plauerhäger Straße“ der Stadt Plau am See

Auftraggeber: IG 2. Änderung B-Plan 22 – „Plauerhäger Straße“  
vertreten durch Herrn Georg Dagdelenidis  
Lange Straße 69  
  
19395 Plau am See

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Andrees GmbH  
vertreten durch  
Herrn Thomas Andrees  
  
Seestraße 2a  
19395 Plau am See

## **Inhalt**

1.	Allgemeines .....	4
1.1	Vorbemerkungen.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Planungsgrundlagen .....	4
2.	Geltungsbereich.....	5
3.	Planungsziel .....	6
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen .....	7
5.	Umweltbericht.....	8
6.	Bestand .....	8
7.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	8
7.2	Bauweise .....	9
7.3	Verkehrerschließung .....	9
7.4	Technische Ver- und Entsorgung .....	9
7.5	Schall- und Immissionsschutz .....	10

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Vorbemerkungen**

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 sollen die Baugrenzen für die Bebauung der Wohn- und Mischgebiete im nördlichen Teilbereich des B-Plan Nr. 22 neu gefasst werden.

### **1.2 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. 2 G vom 20. Juli 2022;
- 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 1991 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 (GVObI. M-V S. 590)

### **1.3 Planungsgrundlagen**

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss über die 2. 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 2. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

## **2. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung 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 Teilbereich wird durch den Zarchliner Weg im Westen, den Weg 4 sowie den Wohnblöcken „Güstrower Chaussee“ im Norden, der B103 im Osten und dem Weg 2 des Plangebiets im Süden eingegrenzt.

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, Flurstücke 314/1, 315/6, 315/7, 316/5, 316/6, 316/7, 317/5, 317/6, 317/7, 318/5, 318/6, 318/7, 319/5, 319/6, 319/7, 320/10, 320/11, 320/12, 321/3, 321/4, 322/3, 322/4, 324/1, 325/5, 326/3, 327/1, 328/3, 328/7, 328/10, 328/11, 328/12, 328/13, 329/3, 331/5, 331/7, 331/8, 332/2, 332/3, 333/2, 333/4, 333/5, 334/5, 334/7, 334/8, 334/9, 334/10, 335/5, 336/5, 337/5, 337/6, 338/4, 338/5, 339/6, 339/8, 339/10, 340/3, 341/1, 342/1, 343/6, 343/7.

Die Fläche beträgt ca 6 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**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets neu strukturiert werden. Der laut Bebauungsplan geplante Weg 1 soll aufgrund der Neuaufteilung der Flurstücke 328/10 und 328/11 entfallen. Die Baugrenzen des Plangebietes werden neu gefasst. Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe gemessen ab OK FFB des 1. Vollgeschosses mit 11,0 m festgesetzt. Die Oberkante des Erdgeschoß-fußbodens darf nicht höher als 0,60 m über der Mitte der fertigen zugehörigen Erschließungsstraße sein.

Garagen und Stellplätze sowie Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Die Baugrenze am Weg 5, Zarchliner Weg sowie im Bereich der Bestandsgebäude auf dem Flurstück 331/5 entfallen. Die Abstandsflächen von Gebäuden werden in diesem Bereich durch die aktuell gültige Landesbauordnung bestimmt.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen entlang des Weges Nr. 1 und 5 werden gemäß Vereinbarung mit der Stadt Plau am See an anderer Stelle gepflanzt.

Der Weg Nr. 5 wird durch die angrenzenden Eigentümer neu vermessen und an die Stadt Plau übertragen. Von der öffentlichen Grünfläche auf den Flurstücken 325/5 und 326/3 wird an der südlichen Flurstücksgrenze ein Teilbereich herausgelöst. Im Austausch mit der Übertragung der Wegefläche an die Stadt Plau wird das Teilgebiet der öffentlichen Grünfläche in Mischgebiet umgewandelt.

Das Gebiet „Bahnanlage/Stellwerk“ wird als Mischgebiet festgesetzt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans soll die Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets neu strukturiert werden. Die neu entstandenen Flurstücke 328/10 und 328/11 werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Auf der Mischgebietsfläche MI (E) des Bebauungsplanes sind Erneuerungen und Erweiterungen der vorhandenen baulichen Anlagen sowie die Nutzung dieser als landwirtschaftlicher Betriebshof zulässig.

Die zum Abbruch gekennzeichneten Gebäude auf dem Flurstück 340/3 bleiben erhalten.

- Flächenbilanz

Die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Flächen stellen sich wie folgt dar:  
Flächenvergleich B-Plan 22

	1. Änderung B-Plan 22	2. Änderung B-Plan 22
Plangebietsfläche (Teilgebiet) [ha]	6,1	6,1
Wohngebietsfläche (Teilgebiet) [ha]	2,8	2,3
Mischgebietsfläche (Teilgebiet) [ha]	2,5	3,1
Grünfläche (Teilgebiet) [ha]	0,3	0,3
Verkehrsfläche (Teilgebiet) [ha]	0,5	0,4

#### **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 im westlichen Teil der Stadt Plau am See. Es wird durch den Zarchliner Weg im Westen, den Weg 4 sowie den Wohnblöcken „Güstrower Chaussee“ im Norden, der B103 im Osten und dem Weg 2 des Plangebiets im Süden eingegrenzt. Die Stadt Plau besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan. Entsprechend der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind für das Plangebiet gem. § 4 BauNVO allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete festgesetzt worden. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit nicht vorgesehen.

Mit den Änderungen des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Beeinträchtigungen von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.

## **5. 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.

## **6. Bestand**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Teil der Stadt Plau am See. Es wird durch den Zarchliner Weg im Westen, den Weg 4 sowie den Wohnblöcken „Güstrower Chaussee“ im Norden, der B103 im Osten und dem Weg 2 des Plangebiets im Süden eingegrenzt.

Das Teilgebiet des B-Plans 22 ist als allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. In dem Bebauungsplan sind Baufelder, Erschließungsstraßen, Maßnahmen zu Pflanzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, die durch die 2. Änderung berührt werden.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) richten sich nach den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO.

Die Grundflächenzahl für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a wird mit 0,4, für Mischgebiete MI (D) und MI (E) mit 0,6 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a mit 1,2 und für die Mischgebiete MI (D) und MI (E) mit 1,2 festgesetzt.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3a wird die Firsthöhe gemessen ab OK FFB des 1. Vollgeschosses festgesetzt.

## **7.2 Bauweise**

Die Wohngebiete WA 1 und WA 3a sowie die Mischgebiete MI (D) und MI (E) erhalten entlang der Flurstücksgrenzen eine Baugrenze. Die Baugrenze am Weg 5, Zarchliner Weg sowie im Bereich der Bestandsgebäude auf dem Flurstück 331/5 entfallen. Die Abstandsflächen von Gebäuden werden in diesem Bereich durch die aktuell gültige Landesbauordnung bestimmt.

Für alle Baufelder wird eine offene Bauweise festgelegt.

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.

## **7.3 Verkehrserschließung**

Der Weg 1 zwischen Mischgebiet (E) und dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 entfällt. Eine Anpassung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

Die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA3a, die am Weg 2 liegen werden über den Weg 2 erschlossen. Die Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes WA3a, die an der Langen Straße liegen, werden über die Lange Straße erschlossen. Bei zukünftigen Grundstücksteilungen dieser Flurstücke sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu den neu entstandenen Flurstücken durch die Eigentümer privatrechtlich zu klären.

## **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.

Schmutzwasserentsorgung:

Alle Schmutzwasser Entsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen bzw. in den mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit Anschluss an das städtische Abwassernetz verlegt.

Niederschlagswasserentsorgung:

Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht, oder es ist über einen Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation abzuleiten.

## **7.5 Schall- und Immissionsschutz**

Im Rahmen einer Variantenuntersuchung zum aktiven Schallschutz (Schallschutzwand längs zur Bundesstraße B103) wurde der Aufwand abgeschätzt und wegen zu hoher Kosten verworfen.

Eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bundesstraße B 103 von 70 km/h auf 50 km/h würde eine deutliche Entlastung zeigen, scheint aber gegenwärtig nicht durchsetzbar.

Auch eine Neuordnung der unterschiedlichen Nutzungen im Geltungsbereich würde den gegenwärtigen Planungsabsichten widersprechen und deshalb verworfen.

Entsprechend dem Dargestellten wird folgendes in der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind sowohl entwurfstechnische sowie bautechnische Maßnahmen für den Schallschutz der schutzbedürftigen Räume innerhalb des B-Plans anzuwenden, da die Ausgangsbedingungen nicht ausreichend planerisch im Rahmen des Verfahrens zum Bebauungsplan beeinflusst werden können.
- Um eine Nutzung von ebenerdigen Außenwohnbereichen / Freiflächen am Tag zu verbessern, sollten besonders abgeschirmte Bereiche (z.B. hinter Gebäuden) genutzt werden. Falls notwendig sind diese Flächen partiell durch gezielte Abschirmung im Nahbereich zu schützen.
- Besonders für die Nacht überschreiten die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs die Immissionsrichtwerte und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV. Da nachts die Nutzung im Wesentlichen in den Gebäuden erfolgt, wird diese Situation hier durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche und Maßnahmen des passiven Schallschutzes kompensiert. Dafür ist das Plangebiet entsprechend der prognostizierten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109/1 gegliedert.
- Der vorhandenen Lärmbelastung wird im Rahmen der Festsetzung der Lärmpegelbereiche Rechnung getragen. Damit ist es möglich, bei der Festlegung

bzw. Auswahl der Außenbauteile, bei der funktionellen Gestaltung der Grundrisse und ggf. auch der Gebäudehöhe, den Schutz gegen Außenlärm zu berücksichtigen.

Unter Beachtung der oben genannten Ausführungen ist bei der geplanten Bebauung mit einer Lärmbelastung von der Bundesstraße zu rechnen. Dieser Konflikt mit dem Verkehrslärm kann hier unter Einhaltung des Beurteilungspegel innen von 30 dB für Wohnräume nachts durch eine entsprechende Erhöhung des passiven Schallschutzes bewältigt werden.