

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Verfasser: Manewald

Datum: 25.04.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	09.05.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt	Vorberatung
Nichtöffentlich	16.05.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" der Stadt Plau am See

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See beschließt:

1. Für das im Lageplan (Anlage 1) gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung „2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ aufgestellt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll durch Auslegung durchgeführt werden

Der Beschluss ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

1. Lageplan
2. Entwurf: B-Plan Nr. 3 (Begründung mit Planzeichnung)
3. Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung
4. Bestandsaufnahme
5. Gegenüberstellung B-Plan und Änderung

Sachverhalt:

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert ein rechtsgültiger Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Mühlenberg“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2004 stammt. Aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass die Planung vorwiegend die Ausweisung eines Wohngebietes beinhaltete, in dem u. a. die Errichtung von so genannten Eigenheimen ermöglicht werden sollte. Der Bebauungsplan zielte insofern auf die Entwicklung einer Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern, teilweise auch von Mehrfamilienhäusern, ab.

Die Fläche ist bislang, trotz vorhandenem Baurecht und der räumlichen baulichen Vorprägung, unbebaut.

In der Architektur, wie auch im Allgemeinen in der Gesellschaft, verändern sich die Leitbilder und Vorstellungen im Laufe der Zeit. Dies bleibt nicht ohne Auswirkungen auf die Bebauungspläne. Festsetzungen, die bei ihrer Aufstellung unter den damaligen Gesichtspunkten und Bedingungen noch angebracht waren, können daher nach einigen Jahren überholt sein.

Es ist Aufgabe der Gemeinden, diesen veränderten städtebaulichen Entwicklungen Rechnung zu tragen und die Bauleitpläne dahingehend zu überprüfen, ob diese aktualisiert und überarbeitet werden müssen. Der Aktualisierungsbedarf kann nicht durch ständige Befreiungen ausgeglichen werden. Über Befreiungen sollte die grundsätzliche städtebauliche Konzeption möglichst nicht verändert werden.

2015 wurde alsdann für den nördlichen Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 eine 1. Änderung aufgestellt. Die 1. Änderung ist mittlerweile baulich vollzogen worden. Weitere Bereiche südlich des Plangebietes der 1. Änderung wurden noch nicht umgesetzt.

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine veränderte städtebauliche Ausrichtung für den unbebauten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3. Da für Teile des Ursprungsbebauungsplanes keine Flächenverfügbarkeit zwecks zeitnaher Umsetzung der Planung besteht, soll zumindest der aktuell verfügbare Teil einer Überplanung zugeführt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich ist.

Planungsziel

Das Planungsziel beruht auf dem Ziel des Ursprungsbebauungsplanes und wird wie folgt definiert:

- nachfragerorientierte Entwicklung eines Wohngebietes zwecks Stärkung der Wohnfunktion der Stadt Plau am See im Rahmen einer Aktivierung bereits beplanter Baulandreserven.

Die anfallenden Planungskosten werden durch den Investor getragen. Mit dem Investor (Erschließungsgesellschaft Daniel Schröders & Marvin Stelten) wird ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung sind folgende Mitglieder:

...../ keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung auszuschließen.

Anlage 1



gez. Hoffmeister

Bürgermeister