



Stadt Plau am See
Stadtvertretung Plau am See

Markt 2 - 19395 Plau am See
☎ (03 87 35) 4 94 – 0 Fax: (03 87 35) 4 94 – 60

Amt/Abteilung: Zentrale Dienste
Auskunft erteilt: Birgit Kinzilo
Durchwahl: 494 17
Email: b.kinzilo@amtplau.de
Aktenzeichen:

T A G E S O R D N U N G

16. Sitzung der Stadtvertretung Plau am See

Sitzungstermin: **Dienstag, 28.06.2022, 19:00 Uhr**

Ort, Raum: in der Regionalen Schule am Klüschenberg

Öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung
- 2 Bestellung einer Protokollführerin
- 3 Genehmigung des Protokolls des öffentlichen Teils vom 30.03.2022
(wird nachgereicht)
- 4 Mitteilungen**
 - 4.1 Mitteilungen des Bürgermeisters
 - 4.2 Mitteilungen des Bürgervorstehers
 - 4.3 Anfragen der Stadtvertreter an den Bürgermeister
 - 4.4 Einwohnerfragestunde
- 5 Sonstiges
- 6 Beschlussfassung - öffentlich**
 - 6.1 Änderung Aufwandsentschädigung für Jugendwartin
Vorlage: S/19/0241
 - 6.2 Erste Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die
Schmutzwasserbeseitigung
Vorlage: S/19/0243
 - 6.3 Beendigung der Mitgliedschaft im Tourismusverband
Mecklenburgische Seenplatte e.V.
Vorlage: S/19/0246
 - 6.4 Resolution Südbahn
Vorlage: S/19/0247

...

- 6.5 Wahl eines Mitgliedes in den Verwaltungsbeirat der Wohnungsgesellschaft Plau mbH
Vorlage: S/19/0234
- 6.6 Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" der Stadt Plau am See
Vorlage: S/19/0240
- 6.7 Entwurf Aufstellungsbeschluss, Beratung und Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ferienpark Appelburg" der Stadt Plau am See inkl. Änderungsanträge der Fraktionen DIE LINKE/SPD sowie DIE LINKE
Vorlage: S/19/0171
- 6.8 Beschluss über den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ferienpark Appelburg" und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See inkl. Änderungsantrag DIE LINKE/SPD
Vorlage: S/19/0245

Nichtöffentlicher Teil:

7 Nicht öffentlicher Teil:

- 7.1 Genehmigung des Protokolls des nicht öffentlichen Teils vom 30.03.2022 (wird nachgereicht)

8 Beschlussfassung - nicht öffentlich

- 8.1 Bestätigung der Eilentscheidung des Bürgermeisters (wird noch bearbeitet)
Vorlage: S/19/0239
 - 8.2 Bestätigung der Eilentscheidung des Bürgermeisters (wird noch bearbeitet)
Vorlage: S/19/0248
 - 8.3 Verkauf eines Gewerbegrundstücks, ca. 2.600 m²
Vorlage: S/19/0244
- 9 Sonstiges

gez. D. Tast
Bürgervorsteher

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Ordnungsamt
Verfasser: Mein

Datum: 04.05.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	20.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:**Änderung Aufwandsentschädigung für Jugendwartin****Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung beschließt, auf der Grundlage der Verordnung über die Entschädigung von Funktionsinhabern der Freiwilligen Feuerwehr (FwEntschVO M-V vom 28. November 2013 nach § 5) die monatliche Aufwandsentschädigung für den Jugendwart von 50,00 Euro auf 80,00 Euro festzusetzen. Die Zahlung dieser Entschädigung erfolgt erstmals im Folgemonat nach der Beschlussfassung.

Finanzielle Auswirkungen: + 360 €/Jahr bei Produktsachkonto 12605.5019

Anlagen: FwEntschVO M-V

Sachverhalt:

Auf Antrag der Wehrführung wird eingeschätzt, dass die bisherige Aufwandsentschädigung in Höhe von 50,00 Euro pro Monat (lt. Beschluss der Stadtvertretung Plau am See vom 26.02.2014) nicht mehr angemessen ist. Seit 2014 hat sich die Anzahl der Kinder verdoppelt. Der Aufwand für die Jugendfeuerwehrarbeit ist enorm gestiegen. Die Jugendwartin der Feuerwehr Plau am See betreut zurzeit 42 Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 6 und 17 Jahren.

Gemäß § 5 der FwEntschVO M-V können Aufwandsentschädigungen in angemessener Höhe gezahlt werden.

In den umliegenden Gemeinden des Amtes Plau am See erhält der Jugendwart eine monatliche Aufwandsentschädigung in Höhe von 70,00 €.

Aus diesem Grund wird eine Erhöhung auf 80,00 Euro vorgeschlagen.

gez. hoffmeister

Bürgermeister

Amtliche Abkürzung: FwEntschVO M-V
Ausfertigungsdatum: 28.11.2013
Gültig ab: 01.01.2014
Dokumenttyp: Verordnung
Quelle:



Fundstelle: GVOBl. M-V 2013, 667
Gliederungs-Nr: 2131-1-9

Verordnung über die Aufwands- und Verdienstausschädigung
für die ehrenamtlich Tätigen der Freiwilligen Feuerwehren und der
Pflichtfeuerwehren in Mecklenburg-Vorpommern
(Feuerehrschädigungsverordnung - FwEntschVO M-V)
Vom 28. November 2013

Zum 22.03.2022 aktuellste verfügbare Fassung der Gesamtausgabe

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Titel	Gültig ab
Verordnung über die Aufwands- und Verdienstausschädigung für die ehrenamtlich Tätigen der Freiwilligen Feuerwehren und der Pflichtfeuerwehren in Mecklenburg-Vorpommern (Feuerehrschädigungsverordnung - FwEntschVO M-V) vom 28. November 2013	01.01.2014
Eingangsformel	01.01.2014
§ 1 - Geltungsbereich	01.01.2014
§ 2 - Höchstsätze der Aufwandsentschädigungen für Funktionsträger	01.01.2014
§ 3 - Beginn und Ende des Anspruchs	01.01.2014
§ 4 - Bemessung der Aufwandsentschädigungen	01.01.2014
§ 5 - Personen mit besonderen Aufgaben	01.01.2014
§ 6 - Verdienstausschädigung für beruflich Selbstständige	01.01.2014
§ 7 - Höhe der Verdienstausschädigung	01.01.2014
§ 8 - Geltendmachung des Anspruchs	01.01.2014
§ 9 - Inkrafttreten, Außerkrafttreten	01.01.2014

Aufgrund des § 32 Absatz 1 Buchstabe d in Verbindung mit § 25 Absatz 2 und § 13 Absatz 5 des Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetzes M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2002 (GVOBl. M-V S. 254), das zuletzt durch das Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282) geändert worden ist, verordnet das Ministerium für Inneres und Sport:

§ 1

Geltungsbereich

(1) Aufwandsentschädigungen sind dem in dieser Verordnung aufgeführten Personenkreis bis zur angeführten Höhe in Geld zu zahlen. Damit sind sämtliche erhöhte Aufwendungen ehrenamtlicher Funktionsträger der Freiwilligen Feuerwehren und Pflichtfeuerwehren gleich welcher Art abgegolten.

(2) Verdienstausfallentschädigung erhalten beruflich selbstständige Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren und Pflichtfeuerwehren auf Antrag durch die zuständige kommunale Körperschaft als Erstattung für einen durch die Teilnahme an Einsätzen, Übungen und Lehrgängen entstandenen Verdienstausschlag.

§ 2

Höchstsätze der Aufwandsentschädigungen für Funktionsträger

(1) Die an die jeweiligen Funktionsträger, die ihre Tätigkeit im Ehrenbeamtenverhältnis ausüben, zu zahlende Aufwandsentschädigung darf folgende monatliche Höchstbeträge nicht überschreiten:

- | | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Kreiswehrführerin und Kreiswehrführer | 700 Euro, |
| 2. | Stadtwehrführerin und Stadtwehrführer in kreisfreien Städten | 270 Euro, |
| 3. | Amtswehrführerin und Amtswehrführer | 220 Euro, |
| 4. | Gemeindewehrführerin und Gemeindewehrführer in amtsfreien Gemeinden | 200 Euro, |
| 5. | Gemeindewehrführerin und Gemeindewehrführer in amtsangehörigen Gemeinden | 170 Euro, |

6. Ortswehrführerin und Ortswehrführer in kreisfreien und großen kreisangehörigen Städten

170 Euro,

7. Ortswehrführerin und Ortswehrführer in amtsfreien und amtsangehörigen Gemeinden

140 Euro.

(2) Die Stellvertreterin oder der Stellvertreter der in Absatz 1 genannten Funktionsträger erhält eine Aufwandsentschädigung, die höchstens die Hälfte der nach § 4 für diese Funktionsträger festgesetzten Aufwandsentschädigung betragen darf. Für die Dauer der Übernahme der tatsächlichen Funktionsausführung kann die Entschädigung der regulären Amtsinhaber bis zur vollen Höhe gezahlt werden.

§ 3

Beginn und Ende des Anspruchs

(1) Der Anspruch auf Entschädigung entsteht mit Beginn des Monats, in dem die oder der Berechtigte die Funktion antritt.

(2) Ist die oder der Berechtigte länger als drei Monate an der Funktionsausübung verhindert, so ruht der Entschädigungsanspruch für die über drei Monate hinausgehende Zeit. Wird die Funktion wieder aufgenommen, so gilt Absatz 1 entsprechend.

(3) Der Anspruch auf Entschädigung endet unmittelbar mit Monatsablauf bei Verlust der Funktion, Ausschluss oder Austritt aus der Feuerwehr.

§ 4

Bemessung der Aufwandsentschädigungen

(1) Die Höhe der Entschädigung wird durch Beschluss der jeweiligen obersten Dienstbehörde (Gemeindevertretung, Amtsausschuss, Kreistag) bestimmt und in monatlichen Pauschalbeträgen festgesetzt. § 2 Absatz 1 regelt dafür Höchstsätze.

(2) Bei der Höhe der Entschädigung soll insbesondere berücksichtigt werden:

1. die Gebietsgröße und die Einwohnerzahl des Zuständigkeitsbereiches,
2. einsatztaktische Besonderheiten des Zuständigkeitsbereiches,
3. die Art und Größe der Feuerwehrabteilungen und der Feuerwehren,
4. die Anzahl der Einsatzfahrzeuge,
5. die Bereitstellung von Dienstfahrzeugen für Dienstfahrten jeglicher Art,

6. die Bereitstellung von dienstlichen Mobil- und Festnetztelefonen sowie einem Internetzugang (auch in Feuerwehrhäusern und Geschäftsstellen) und
7. die Möglichkeit der Nutzung von Geschäftsstellen und Verwaltungen für Verwaltungsarbeiten.

(3) Die jeweiligen obersten Dienstbehörden können in begründeten Ausnahmefällen, zusätzlich zu den in § 2 Absatz 1 genannten Beträgen, auf Antrag eine darüber hinaus gehende Entschädigung beschließen.

§ 5

Personen mit besonderen Aufgaben

Personen mit besonderen Aufgaben können Aufwandsentschädigungen in angemessener Höhe gezahlt werden. Dazu zählen insbesondere Ausbilderinnen und Ausbilder, Geräte- und Jugendfeuerwehrwarte sowie Leiterinnen und Leiter von Einsatzabteilungen. Im Einzelfall können für spezielle Tätigkeiten gesondert Aufwandsentschädigungen gezahlt werden.

§ 6

Verdienstausschüttung für beruflich Selbstständige

(1) Beruflich selbstständige Mitglieder der Freiwilligen Feuerwehren und Pflichtfeuerwehren erhalten auf Antrag für glaubhaft gemachten Verdienstausschüttung, der ihnen durch Ausübung des Dienstes im Sinne des § 1 Absatz 2 entstanden ist, eine Entschädigung.

(2) Verdienst, der außerhalb der regelmäßigen Arbeitszeit hätte erzielt werden können, bleibt außer Betracht. Eine tägliche Arbeitszeit von acht Stunden wird als regelmäßig angesehen.

(3) Anstelle der Entschädigung nach Absatz 1 können die notwendigen Kosten für eine Vertretung erstattet werden.

(4) Eine berufliche Nebentätigkeit begründet den Anspruch nach Absatz 1 nicht.

§ 7

Höhe der Verdienstausschüttung

Die Verdienstausschüttung beträgt pauschal 20 Euro für jede angefangene Stunde und höchstens 160 Euro je Tag. Wird von den Antragstellern konkret nachgewiesen, dass der Verdienstausschüttung diese Entschädigung übersteigt, wird als Tagessatz der dreihundertste Teil der Jahreseinkünfte bis zum Höchstbetrag von 250 Euro je Tag erstattet.

§ 8

Geltendmachung des Anspruchs

Die Verdienstausschüttung wird nur auf Antrag bei der jeweiligen zuständigen kommunalen Körperschaft gewährt.

§ 9**Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2014 in Kraft. Gleichzeitig treten die Verordnung über die Entschädigung von Funktionsinhabern der Freiwilligen Feuerwehren vom 7. September 2000 (GVOBl. M-V S. 516) und die Feuerwehrverdienstausfallentschädigungsverordnung vom 6. November 2002 (GVOBl. M-V S. 759) außer Kraft.

Schwerin, den 28. November 2013

**Der Minister für
Inneres und Sport
Lorenz Caffier**

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Verfasser: Krentzlin

Datum: 12.05.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	13.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt	Vorberatung
Nichtöffentlich	20.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Erste Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Schmutzwasserbeseitigung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt die Erste Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Schmutzwasserbeseitigung.

Finanzielle Auswirkungen:

Hauhaushaltsmittel in 53803. 52920000 eingestellt, es erfolgt eine direkte Berechnung für die Gebührenpflichtigen

Anlagen:

Auswertung Submission
Entwurf Satzungsänderung

Sachverhalt:

Die Stadt Plau am See ist aufgrund des Wassergesetzes zur Beseitigung des in Kleinkläranlagen anfallenden Schlammes sowie des in abflusslosen Gruben gesammelten Abwassers im Gemeindegebiet verpflichtet.

Die Stadt Plau am See bedient sich zur Erbringung dieser Leistung eines privaten Entsorgers. Im Durchschnitt der letzten drei Jahre waren 25 Kleinkläranlagen und 120 abflusslose Sammelgruben zu entsorgen.

Auf Grund der gestiegenen Kosten haben sich die Firma Ebert Entsorgung, Plau am See und die Stadt im April 2022 entschieden, den bestehenden Vertrag zum 30.06.2022 aufzuheben und die Leistung neu auszuschreiben.

Nach erfolgter Ausschreibung sind die jetzigen Gebührensätze nicht mehr ausreichend. Als Grundlage für die neuen Gebührensätze für den Transport wurden die des wirtschaftlichsten Anbieters gewählt und ohne Aufschläge übernommen. Es kommt zu folgenden Erhöhungen:

	Gebühr bisher	Gebühr neu
Entsorgung von Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben größer 2,5 cbm je cbm	10,00 €	11,90 €
Entsorgung von Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben bis 2,5 cbm je Abholung	29,75 €	35,70 €
Zulage Schlauchlängen ab 21 Metern je 10 Meter Zusatzlänge	10,00 €	17,85 €
Fehlfahrten	29,75 €	35,70 €
Notdienst	29,75 €	59,50 €

gez. Hoffmeister

Bürgermeister

Entwurf der Verwaltung vom 13.05.2022

**Erste Satzung zur Änderung der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Plau am See
(Schmutzwassergebührensatzung – SwGS)**

Auf der Grundlage der §§ 2 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011 S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467) und der §§ 1, 2, 4,6 und 17 des Kommunalabgabengesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der bekanntgemachten Neufassung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2021 (GVOBl. M-V S. 1162), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom __.__.2022 folgende Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Schmutzwasserbeseitigung der Stadt Plau am See erlassen:

Artikel 1

Änderung der Satzung

Die Schmutzwassergebührensatzung für die Stadt Plau am See vom 12. April 2021 wird wie folgt geändert:

§ 3 Absätze 3,4 und 7 bis 9 erhalten folgende Neufassung:

§ 3 Gebührensätze

- (3) Die Abholgebühr C1 beträgt für Abholungen 11,90 Euro je m³.
- (4) Die Gebühr C2 beträgt 35,70 Euro je Abholung.
- (7) Die Fehlfahrtgebühr C5 beträgt 35,70 Euro.
- (8) Die Gebühr für Notfahrten C6 beträgt je Fahrt 59,50 Euro.
- (9) Die Schlauchlängenzusatzgebühr C7 beträgt 17,85 Euro, die Gebühr erhöht sich je 10 Meter zusätzlicher Schlauchlängen um 17,85 Euro.

Artikel 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit Wirkung vom 01. Juli 2022 in Kraft.

Plau am See, _____ 2022

Hoffmeister
Bürgermeister

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese Verstöße entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nur innerhalb eines Jahres geltend gemacht werden. Die Frist gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

Hoffmeister
Bürgermeister

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bürgermeister
Verfasser: Höppner

Datum: 09.06.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	14.06.2022	Ausschuss für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe	Vorberatung
Nichtöffentlich	20.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Beendigung der Mitgliedschaft im Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V.

Beschluss:

Die Stadtvertretung beschließt die Beendigung der Mitgliedschaft im Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V. zum 31.12.2022.

Finanzielle Auswirkungen:

Einsparung des Mitgliedsbeitrages ab 2023 - gegenüber 2022 in Höhe von 1.666,83 €, bei Ablehnung des Beschlusses: Mehrkosten in Höhe von 4.600 € ab 2023 gegenüber 2022 (57500 5643)

Anlagen: I Beschlossene Beitragssatzung Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte ab 1.1.2023

Sachverhalt:

Auf der außerordentlichen Mitgliederversammlung des Tourismusverbandes Mecklenburgische Seenplatte wurde ein neuer Mitgliedsbeitrag ab 1.1.2023 beschlossen. Neben den Einwohnerzahlen sollen zukünftig auch die gewerblichen Übernachtungszahlen der Orte einkalkuliert werden was dazu führt, dass hohe Übernachtungszahlen bei Städten und Gemeinden einen deutlich höheren Beitrag zur Folge haben. Die Beiträge beim Landkreis ändern sich nicht. Bei Städten und Gemeinden mit geringen Übernachtungszahlen, örtlichen Verbänden und Vereinen, regionalen Verbänden und Kammern sowie von touristischen Unternehmen ändern sich die Beiträge nur geringfügig. Die Stadt Plau am See zahlte in den vergangenen Jahren einen Beitrag in Höhe von 1.666,83 €, würde dann aber ab 2023 einen Beitrag von **6.212,19 €** bezahlen. Neben der Grundlagenfinanzierung des Verbandes werden für den Mehrbetrag allerdings keine neuen zusätzlichen Leistungen vom Verband erbracht.

Die Stadt Plau am See ist auch Mitglied im Tourismusverband Mecklenburg-Schwerin e.V. Hier wird für die Mitgliedschaft ein jährlicher Beitrag in Höhe von 808,70 € erhoben. Der Ausschuss für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe hat am 10.05.2022 seine Empfehlung dafür ausgesprochen, die Mitgliedschaft zum 31.12.2022 zu kündigen. Damit die Kündigung zum 1.1.2023 wirksam wird, muss diese bis zum 30.06.2022 ausgesprochen werden.

Die Tourist-Info Plau am See GmbH bleibt weiterhin Mitglied im Tourismusverband Mecklenburgische Seenplatte e.V., da die Beitragserhöhung für die GmbH nur gering ist (siehe auch Anlage I)

gez. Hoffmeister

Bürgermeister



Beitragsordnung Beitragssatzung

- (1) Diese Beitragsordnung Beitragssatzung tritt mit Beschlussfassung in Kraft.
- (2) Der Beitrag bezieht sich auf das jeweilige Kalenderjahr. Der Jahresbeitrag ist bis zum 31. März eines jeden Jahres fällig.
- ~~(3) Bei Aufnahme in den Verband ist eine Aufnahmegebühr in Höhe von 50 % des Jahresbeitrages zu zahlen. (Aufnahmegebühr wird gestrichen)~~
- (3) Der Beitrag wird in Höhe der vom Finanzamt Waren (Müritz) festgelegten Anteile, mit der gesetzlichen Mehrwertsteuer belegt.
- (4) Die Beiträge dürfen ausschließlich für Zwecke im Sinne von §2 der Vereinssatzung eingesetzt werden.
- (5) Folgende Beiträge sind zu entrichten:

- **Städte und Gemeinden** nach Anzahl der Einwohner und der Übernachtungen
Privatwirtschaftliche Gesellschaften oder eingetragene Vereine, denen von Kommunen die Ausübung ihrer satzungsmäßigen Rechte übertragen wurden, zahlen einen Beitrag nach den Bemessungssätzen für Kommunen. Dies gilt sinngemäß, wenn eine privatwirtschaftliche Gesellschaft bzw. ein eingetragener Verein mehrere Kommunen vertritt.

Einwohnerbeitrag / pro Einwohner* am Stichtag ~~31.12.2014~~ 31.12.2019 0,25 € ✕
 Übernachtungsbeitrag / pro gewerbliche Übernachtung* im Kalenderjahr 2019 0,01 € ✕
 Mindestbeitrag 250,00 €

- **Landkreise** nach Anzahl der Einwohner
pro Einwohner* des Verbandsgebietes am Stichtag 31.12.2014 0,42 €
Mitgliedsbeitrag wird auf Tausenderstelle aufgerundet

- **örtliche Verbände und Vereine** nach Vereinbarung
Mindestbeitrag ~~176,40 €~~ 200,00 €

- **regionale Verbände und Kammern** ~~587,98 €~~ 675,00 €

- **touristische Unternehmen** nach Anzahl der Beschäftigten
 bis 5 Beschäftigte ~~176,40 €~~ 200,00 €
 bis 10 Beschäftigte ~~294,00 €~~ 340,00 €
 bis 50 Beschäftigte ~~587,98 €~~ 675,00 €
 bis 100 Beschäftigte ~~881,98 €~~ 1.015,00 €
 bis 150 Beschäftigte ~~1.175,97 €~~ 1.350,00 €
 bis 200 Beschäftigte ~~1.469,96 €~~ 1.690,00 €
 über 200 Beschäftigte ~~1.763,96 €~~ 2.030,00 €

- Einzelpersonen~~44,10 €~~ 50,00 €
- Fördermitgliedernach Vereinbarung

- * Kennzahlen (Einwohner, Übernachtungen) laut dem Statistischem Landesamt M-V und dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Gewerbliche Übernachtungen auf der Grundlage der Verordnung (EU) Nummer 692/2011:
Zum Berichtskreis gehören alle Beherbergungsstätten mit zehn und mehr Gästebetten sowie alle Campingplätze für Urlaubscamping mit zehn und mehr Stellplätzen, und zwar unabhängig davon, ob die Beherbergung Hauptzweck (z. B. bei Hotels, Pensionen) oder nur Nebenzweck des Betriebes (z. B. bei Schulungsheimen oder bei Vorsorge- und Rehabilitationskliniken) ist.

Werte, die sich auf weniger als drei Beherbergungsbetriebe beziehen, werden aus Gründen des Datenschutzes nicht veröffentlicht.

~~Gültig ab 01.01.2016~~

Gültig ab 01.01.2023

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bürgermeister
Verfasser: Hoffmeister

Datum: 13.06.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	20.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Resolution Südbahn

Beschluss:

Die Stadtvertretung beauftragt den Bürgermeister das folgende Schreiben (Resolution Karower Kreuz 365) zu unterzeichnen.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlagen:

Resolution Karower Kreuz 365

Sachverhalt:

Der derzeitige Zugverkehr der Südbahn ist auf die touristische Nutzung ausgerichtet und vorerst bis zum Jahr 2027 begrenzt. Somit sind die Zugverbindungen nur saisonal (Mai bis Mitte September) und auf die Wochenenden ausgerichtet. Im Jahr 2024 sollen die Nutzungszahlen ausgewertet und mit dem Zielwert (30% Auslastung) bewertet werden. Ebenso werden die Potenziale auch für Personenverkehre ganzwöchig im Lichte der dann vorangeschrittenen Mobilitätswende gutachterlich ermittelt und die Investitionsnotwendigkeiten werden durch ein Gutachten festgestellt und finanziell bewertet. Auf dieser Grundlage soll dann über mögliche Ausweitungen der bisherigen Wochenendverkehre nach 2027 entschieden werden.

Begründung:

Letztmalig hat sich die Stadtvertretung in der Stadtvertretersitzung am 30.03.2022 dazu bekannt, dass der Stadt Plau am See inklusive der Ortsteile der Erhalt und der Ausbau der Bahninfrastruktur sehr am Herzen liegt. Aus diesem Grund wurde ein Schreiben abgestimmt und im April beim Landkreis LUP, bei den Fraktionen des Landtages Mecklenburg-Vorpommern sowie bei den Bundestagsabgeordneten unserer Region eingereicht und es wurde um Unterstützung gebeten.

Nun hat am 21.05.2022 in Plau am See eine Veranstaltung der Bürgerinitiative Pro Schiene Hagenow-Neustrelitz/Südbahn zum Thema „Verkehrswende im Süden von Mecklenburg – Vorpommern gestalten“ stattgefunden. In dieser Veranstaltung waren die betroffenen Landkreise und Städte eingeladen, um sich gemeinsam für den Erhalt und den Ausbau des Bahnverkehrs in unserer Region einzusetzen. Es wurde die Bitte an die Stadt Plau am See herangetragen, sich gemeinsam mit den anderen Kommunen dieser Resolution anzuschließen.

Bürgermeister

Resolution Karower Kreuz 365

Die Verkehrswende erfordert einen attraktiven Bahn- und Busverkehr für Einwohner und Touristen auch in der Region Seenplatte. Hierzu gehören eine überörtliche Erreichbarkeit aus allen Richtungen, schnelle Verbindungen innerhalb der Region und eine gute Erschließung auf der letzten Meile. Die Bahnstrecken Hagenow - Ludwigslust - Parchim - Lübz - Karow - Malchow - Waren ("Südbahn") und Pritzwalk - Meyenburg - Plau am See - Karow - Krakow am See - Güstrow ("Nord-Südbahn") ermöglichen schnelle Verbindungen und können damit einen wesentlichen Beitrag für die Verkehrswende in der ganzen Region bieten. Für eine echte Verkehrswende, die den Bürgern Mobilität unabhängig vom motorisierten Individualverkehr ermöglicht, ist ein leistungsfähiges Bahnnetz das Rückgrat, welches durch Buslinien auf allen anderen Destinationen bis in die letzten Siedlungen ergänzt werden muß.

Dies ist eine Aufgabe der Daseinsvorsorge, welche durch Bund und Land auskömmlich finanziert werden muß. Zur Sicherung künftiger Optionen ist der Erhalt vorhandener Bahninfrastruktur erforderlich.

Die Unterzeichner fordern die Landesregierungen von Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg auf, die folgenden Punkte umzusetzen:

- Wir fordern die sofortige Aufnahme der Mecklenburgischen-Südbahn und Nord-Südbahn in die **Landesnahverkehrspläne von Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg**. Ziel ist eine attraktive Regionalbahn im Stundentakt.
- Die Länder werden zudem aufgefordert, vorbereitend für die Bestellung des SPNV, ein schlüssiges Bahnkonzept zu erarbeiten, das **landesgrenzenüberschreitend** ist, bis Berlin, Stettin und Hamburg reicht sowie zum vorgesehenen **Deutschlandtakt** passt. Dabei sind die Reisezeiten zu den Oberzentren und Metropolen Berlin und Hamburg konkurrenzfähig zum motorisierten Individualverkehr (MIV) zu planen.
- Mecklenburg-Vorpommern und Brandenburg werden aufgefordert, den **stündlichen IC/EC-Halt in Ludwigslust** bzw. Wittenberge entsprechend Deutschlandtakt durchzusetzen.
- Der Saisonverkehr soll **stufenweise** ausgebaut werden: Verlängerung der Saison, Verlängerung der Wochenenden, 7-Tage/Woche Verkehr, Verbesserung der Verknüpfungen durch Herstellung des Knoten Karow, bisheriges Evaluationskonzept mit ausschließlicher Orientierung auf Auslastung erweitern.
- Der **Bahnhof Karow** soll als zentrale Mobilitätsdrehscheibe für Bahn und Bus im Süden von Mecklenburg entwickelt werden.
- **Bahninfrastruktur** soll für den Deutschlandtakt ausgebaut werden, hierzu gehören Maßnahmen zur Erhöhung der Streckengeschwindigkeit sowie die Modernisierung der Leit- und Sicherungstechnik.
- Bahn und Bus sollen als **integriertes Netz** mit stündlicher Anbindung aller Ortschaften gemeinsam geplant werden.
- Die **Elektrifizierung** der beiden Bahnstrecken ist die Voraussetzung für einen wirtschaftlichen **Güterzugverkehr**, auch als Zubringer zum Seehafen Rostock.

Die Unterzeichner verpflichten sich

- alles in ihrer Macht stehende zu tun, um den politischen Entscheidungsprozess für die Südbahn und Nord-Südbahn zu stärken und hierfür länderübergreifend zusammenzuarbeiten,
- bei kommunalen Planungen und Investitionen darauf zu achten, dass diese den Bahnverkehr stärken und für Verknüpfung der Verkehrsträger sorgen und
- den Bahnverkehr auf den beiden Strecken aktiv durch Werbung für eine breite Nutzung zu unterstützen.

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Zentrale Dienste
Verfasser: Böhm

Datum: 29.03.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	20.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:**Wahl eines Mitgliedes in den Verwaltungsbeirat der Wohnungsgesellschaft Plau mbH****Beschluss:**

Wahl eines Mitgliedes in den Verwaltungsbeirat der Wohnungsgesellschaft Plau mbH.

Finanzielle Auswirkungen:**Anlagen:****Sachverhalt:**

Gemäß § 71 KV M-V in Verbindung mit VII. Abs. 1 des Gesellschaftsvertrages der Wohnungsgesellschaft Plau mbH besteht der Verwaltungsbeirat aus 5 Mitgliedern, die nach den Grundsätzen der Verhältniswahl von der Stadtvertretung entsandt werden.

Im Rahmen der Prüfung ist aufgefallen, dass der Beirat der Wohnungsgesellschaft derzeit nur aus 4 Mitgliedern besteht. Da der Gesellschaftervertrag 5 Mitglieder vorsieht, ist ein weiteres Mitglied zu wählen.

Für die Nachbesetzung des Beirates der Wohnungsgesellschaft liegen folgende Vorschläge vor:

Vorschlag CDU: Frank Neubauer (parteilos)
Vorschlag WLD: Hannes Behrens (WLD)

gez. Hoffmeister

Bürgermeister

VI. Geschäftsführung

1. Die Gesellschaft hat einen oder mehrere Geschäftsführer, die jeweils für die Dauer von längstens fünf Jahren bestellt werden. Wiederholte Bestellung ist zulässig.
2. Für die Angabe zur Vergütung des Geschäftsführers im Anhang im Sinne der §§ 286 Absatz 4 und 288 des Handelsgesetzbuches im Hinblick auf die Angaben nach § 285 Nummer 9 Buchstabe a und b des Handelsgesetzbuches finden entsprechend der Kommunalverfassung M-V keine Anwendung. Entsprechendes ist im Anstellungsvertrag mit dem Geschäftsführer festzulegen.
3. Dem alleinigen Geschäftsführer wird Einzelvertretungsbefugnis erteilt. Sind mehrere Geschäftsführer bestellt, wird die Gesellschaft durch zwei Geschäftsführer oder einen Geschäftsführer gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung kann einzelnen oder allen Geschäftsführer Einzelvertretungsbefugnis und Befreiung von den Beschränkungen des §§ 181 BGB erteilt werden.
4. Der Geschäftsführer nimmt die Geschäfte der Gesellschaft mit Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes wahr. Der Geschäftsführer führt die Geschäfte nach Maßgabe der Gesetze, des Gesellschaftsvertrages, der Beschlüsse des Verwaltungsbeirates sowie des Anstellungsvertrages.
5. Der Geschäftsführer hat den Verwaltungsbeirat regelmäßig über Angelegenheiten der Gesellschaft zu informieren.
6. Der Geschäftsführer hat den Jahresabschluss, den Lagebericht, den Wirtschaftsplan und den Prüfungsbericht des Abschlussprüfers dem Verwaltungsbeirat zur Prüfung vorzulegen.
7. Er hat sodann diese Unterlagen nebst dem Bericht des Verwaltungsbeirates über das Ergebnis der Prüfung unverzüglich den Gesellschaftern vorzulegen.

VII. Verwaltungsbeirat

1. Der Verwaltungsbeirat besteht aus fünf Mitgliedern, die für die Dauer der Wahlperiode der Stadtvertretung berufen werden. Die fünf Verwaltungsbeiratsmitglieder unterliegen insbesondere der Informations- und Unterrichtungspflicht nach § 71 Abs. 2 KV M-V, soweit durch Gesetz nichts anderes bestimmt ist.
2. Die Entsendung der Verwaltungsbeiratsmitglieder erfolgt durch die Stadtvertretung der Stadt Plau am See. Eine Wiederentsendung ist zulässig.
3. Scheidet ein Mitglied vor Ablauf seiner Amtsdauer aus dem Verwaltungsbeirat aus, so ist für den Rest der Amtsdauer des Ausgeschiedenen ein Ersatzmitglied zu berufen.
4. Jedes Mitglied des Verwaltungsbeirates kann sein Amt unter Einhaltung einer vierwöchigen Frist auch ohne wichtigen Grund niederlegen. Die Erklärung ist an den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates durch schriftliche Erklärung zu richten.
5. Die Bestellung zum Verwaltungsbeiratsmitglied kann vor Ablauf seiner Amtsdauer von der Gesellschafterversammlung widerrufen werden.
6. Der Verwaltungsbeirat wählt aus seiner Mitte den Vorsitzenden und einen Stellvertreter. Sind beide verhindert, wählt der Verwaltungsbeirat einen Vorsitzenden für die jeweilige Versammlung.
7. Verwaltungsbeiratsmitglieder können nicht zugleich Geschäftsführer oder Angestellte der Gesellschaft sein.
8. Der Bürgermeister der Stadt Plau am See hat ein Teilnahmerecht an den Sitzungen des Verwaltungsbeirates. Er ist zusammen mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirates zu den Sitzungen einzuladen.
9. Die Tätigkeit des Verwaltungsbeirates, einschließlich seines Vorsitzenden, ist ehrenamtlich. Die Verwaltungsbeiratsmitglieder erhalten für Sitzungen des Verwaltungsbeirates ein Sitzungsgeld als Auslagenersatz in pauschalierter Form. Über die Höhe des Sitzungsgeldes beschließt die Gesellschafterversammlung.
10. Die von dem Gesellschafter entsandten Mitglieder des Verwaltungsbeirates sind nach § 71 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Satz 5 KV M-V an die Weisungen und Richtlinien der entsen-

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

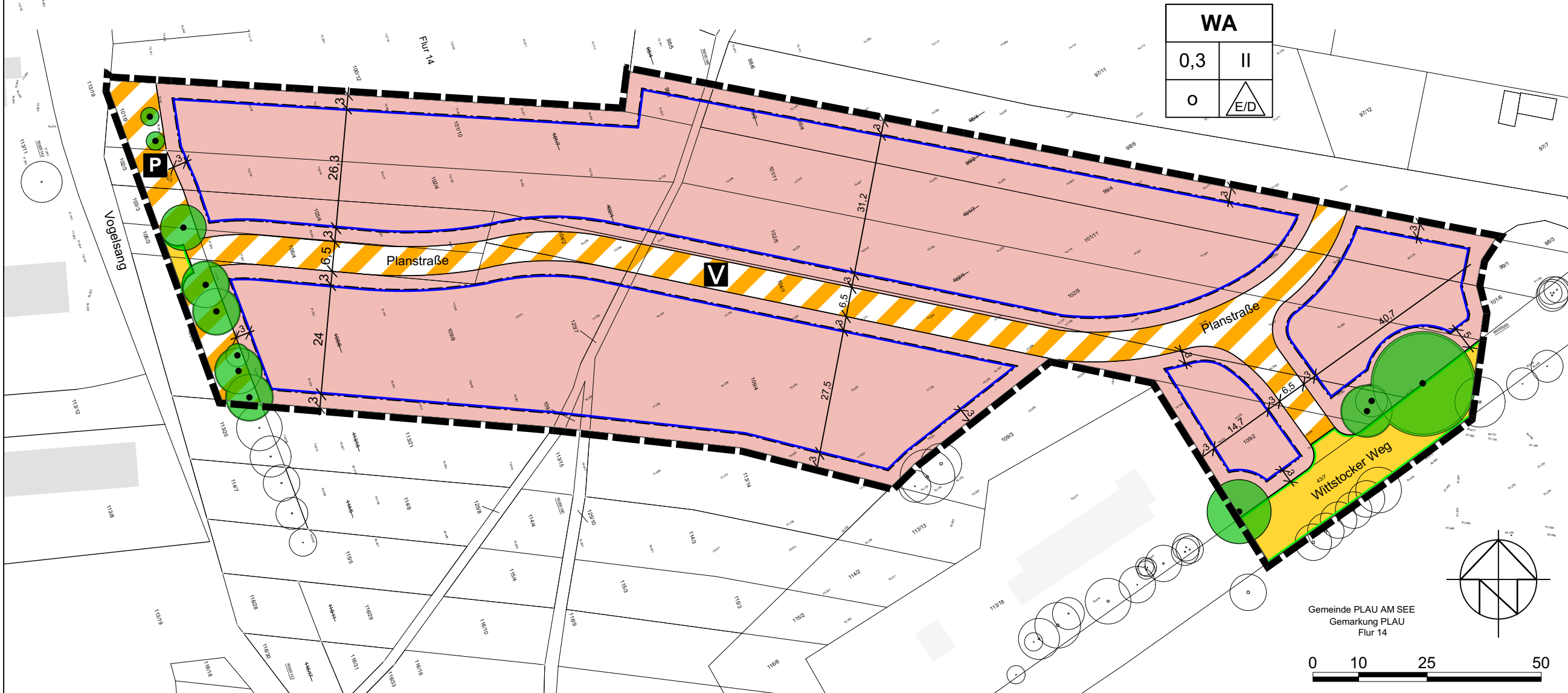
Bürgermeister

Satzung der Stadt Plau am See über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinie und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Innerhalb des, in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches, werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vollständig ersetzt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 u.18 Abs. 1 BauNVO)

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
76,75 Höhenpunkt als unterer Bezugspunkt in m über NHN (Meter über Normalhöhennull, Höhensystem DHN92)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkfläche
TOP 6.6: geänderte Anlage nach Beratung im Hauptausschuss am 09.07.2012 vorhandene Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
Verkehrsberuhigter Bereich

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

Erhaltung: Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
Flurstücksnummer (hier: künftig fortfallend)
Bemaßung alle Angaben in Meter
Bestandsbäume (hier: Laubbäume)

rechtsverbindliche Satzung der Stadt plau am See über den Bebauungsplan Nr. 3 "Mühlenberg" Stand: 03/2004

Lage des 2. Änderungsbereiches



TEIL B - TEXT

In der Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO; § 13 BauNVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.

1.1 allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störenden Handwerksbetriebe

1.2 ausnahmsweise zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften

1.3 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.4 zulässig sind Räume für freie Berufe

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der Gebäude (OK) als Höchstmaß über einem Bezugspunkt bestimmt. Die OK beträgt 10,0 Meter über dem Bezugspunkt (BP) 76,75 m (sh. Planzeichnung) über NHN im Höhensystem DHN92. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).
Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.

Hinweis: die tatsächliche Geländeoberfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegt zwischen 74,5 m und 79 m über NHN und im östlichen Bereich zwischen 78,5 m und 80 m über NHN im DHN92

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

4. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25 a und b BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

4.2 Innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 8 Bäume in der Qualität Hst SIU 18/20, 3. V., zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung sind Wurzelzeischengrößen von mindestens 12 m² vorzusehen.

Es sind folgende Baumarten zu verwenden:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Stieleiche (Quercus robur)

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Die Pflanzstandorte sind entsprechend der Ausführungsplanung festzulegen und können von der Darstellung im B-Plan abweichen. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

4.3 Innerhalb der Baufelder sind je 100 m² versiegelter Fläche drei Obstbäume in der Pflanzqualität Hst SIU 10/12, 2 x v. oder ein Laubbau in der Pflanzqualität Hst SIU 18/20, Stammumfang, 3 x v. m. B. zu pflanzen.

Artenauswahl Laubbau:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Bergulme (Ulmus glabra)

Artenauswahl Obstgehölze:

- Apfel
Altländer Plannkuchen, Albrechtspfäpfel, grüner Boskoop, Danziger Kantapfel, Dobraner Renette, Gestreifter Römer, Gravensteiner, Hornburger Plannkuchen, Kaisen Wilhelm
- Kirsche
Werdersche Braune, Teichners Schwarze Knorpfel, Schwarze Königin, Kaisers Kirsche
- Birne
Alexander Lucas, Blumenbachs Butterbirne, Boscs Flaschenbirne, Gellerts Butterbirne, Josephin von Mecheln, Konferenzbirne
- Pflaume
Wangenheim, Erwinger Frühe, Hauszweitschge

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m² aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m. Standsicherung mittels Dreibock. Schutz gegen Wildverbiß ist vorzusehen. Die Pflege und der dauerhafte Erhalt sind zu gewährleisten.

5. Externe Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme: Entwicklung naturnaher Buchenwald
Lage: Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84

Entwicklung einer ca. 2,56 ha großen Waldfläche auf derzeitigem Acker. Randlich der Aufforstungsfläche ist auf einer Breite von 12 m ein mehrstufiger Waldrand aus typischen standortheimischen Gehölzarten mit der Pflanzqualität 80 – 100 cm hoch, v., 3 TR, im Pflanzverband 1 x 1 m zu entwickeln.

Auf dem ca. 12,9 ha großen Flurstück stehen ca. 7 ha Acker zur Verfügung.

Artenauswahl Wald:

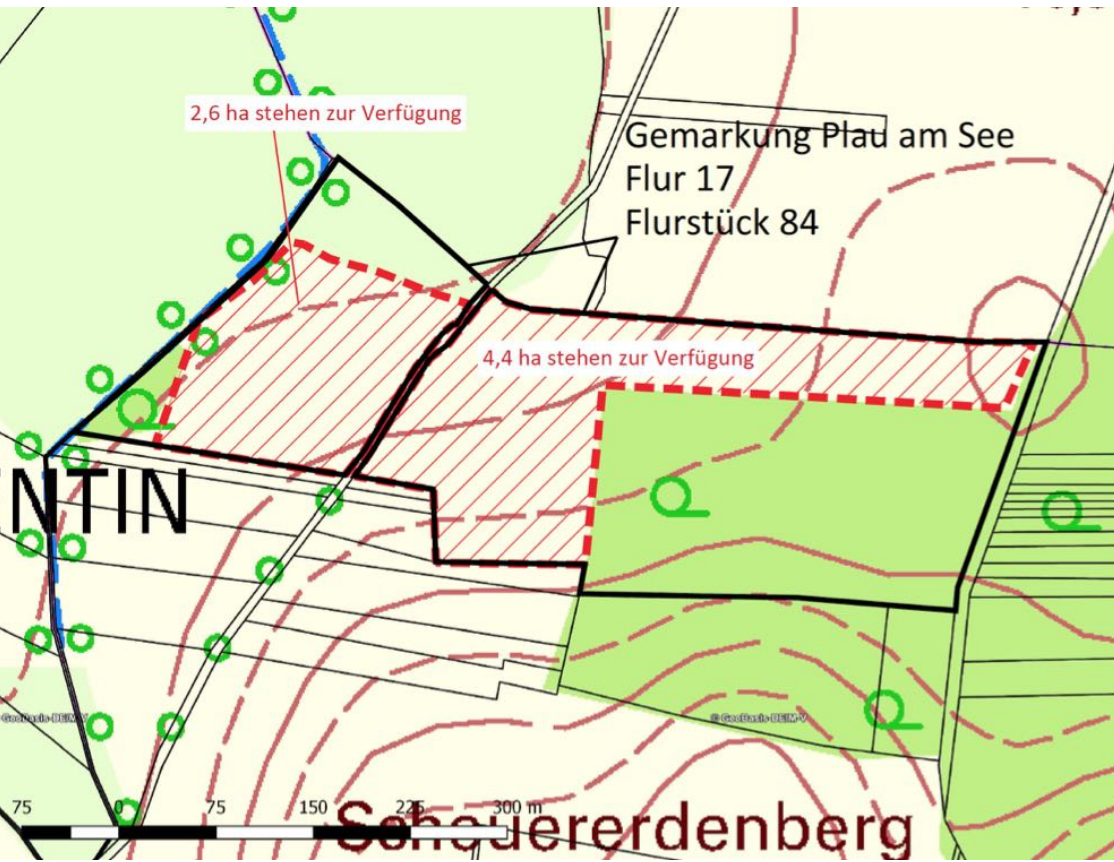
- Buche (Fagus sylvatica) mit Anteil 95 %
- Stieleiche (Quercus robur) mit Anteil 5 %

Artenauswahl Waldrand:

- Birke (Betula pendula)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Faulbaum (Frangula alnus)
- Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Brombeere (Rubus fruticosus)
- Salweide (Salix caprea)
- Achweide (Salix cinerea)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
- Schneeball (Viburnum opulus)

Es ist ein Wildschutzverbißsaum mit 1,60 m Höhe herzustellen. Die Pflanzung ist über einen Zeitraum von 5 Jahren und der dauerhafte Erhalt zu gewährleisten. Bei gesicherter Kultur ist die Schutzzeineinrichtung abzubauen.

Lage:



II. Örtliche Bauvorschriften i. V. m. § 86 LBauO M-V

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 LBauO M-V)

Dachform und Dachneigung

Dächer von Hauptgebäuden sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer zu gestalten. Satteldächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° bis höchstens 55° zu gestalten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von mindestens 10° bis höchstens 35° zu gestalten. Für die Dachgestaltung sind zulässig:

Zahl und Beschaffenheit der Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V)

Je Wohneinheit sind jeweils zwei Stellplätze vorzuhalten. Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzurechnen sind.

Hinweis: Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt ordnungsrechtswidrig i. S. d. § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einer Geldbuße geahndet werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung Plau. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen. Brunnenanlagen, Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen sind nur in Ausnahmefällen nach § 136 LWaG möglich und bedürfen aufgrund des Gefährdungspotenzials einer weiteren fachtechnischen Beurteilung bzw. Bewertung und der Zustimmung des WAZV Parchim/Lübz. Die Gewinnung von Erdwärme durch Bohrungen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten ist der unteren Wasserbehörde zur Entscheidung vorab anzuzeigen.

IV. Hinweise

Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Kampfmittel

Es können jederzeit Kampfmittelzufunde auftreten. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Außenbeleuchtung

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahme S 1: Einzelstammenschutz an Einzelbäumen

Zum Schutz der Bäume ist während der Bauaktivitäten ein Einzelstammenschutz (2 m hohe Bohlen auf Posten) vorzusehen. Während der Erdarbeiten ist eine Beschränkung der Bäume auszuschließen. Oberirdische Teile der Gehölze dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig (V 1). Keine Rodungs-, Fallarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September mit vorheriger Besatzkontrolle geeigneter Hölzenbäume.

Artenschutzrechtliche Hinweise

.....

Sicherung der Kompensationsmaßnahmen

.....

Bodenschutz

.....

Grundwasser- und Bodenschutz

Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten entdeckt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Es besteht gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz eine Vorsorgepflicht gegen die Entstehung von schädlichen Bodenveränderungen infolge von Eingriffen in den Boden. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind Beeinträchtigungen zu vermeiden bzw. zu verhindern. Das betrifft Durchmischungen, Bodenaushub, Verdichtungen, unnötige Befahren und die Verunreinigung. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Bodenfunktionen von vorübergehend beanspruchten Flächen wieder herzustellen. Das umfasst den Rückbau von Befestigungen, Aufbringen von abgetragenem Oberboden und Flächenlockerung.

DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen, Gutachten, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2 in 19395 Plau am See eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Nach § 84 Abs. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die unter Örtliche Bauvorschriften getroffenen textlichen Festsetzungen dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. am erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPiG M-V beteiligt worden.
- Die Stadtvertretung hat am beschlossen, den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom bis einschließlich im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2, 19395 Plau am See, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. ... am mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:
 - dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und
 - dass nicht fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.

Plau am See,

Siegeabdruck

Der Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Plau am See,

Siegeabdruck

Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1 : abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Schwerin,

Siegeabdruck

Öffentlich bestellter Vermesser

9. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigelegten Begründung, wird hiermit aufgeföhrt.

Plau am See,

Siegeabdruck

Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Plau am See,

Siegeabdruck

Der Bürgermeister

11. Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden.

Plau am See,

Siegeabdruck

Der Bürgermeister

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern vom 15. Oktober 2015 in der zur Zeit rechtsgültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung von Plau am See über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

Plau am See,

Der Bürgermeister

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE PLAU AM SEE

ÜBER DIE

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "MÜHLENBERG"

für das Gebiet

.....

VORENTWURF
APRIL 2022

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
STADTPLANUNGSBÜRO BEIMS
SCHWERIN

Bearbeitet : I. Säwert

Gezeichnet : M. Jürgens

Projekt Nr. : 2337



2. ÄNDERUNG B-PLAN NR. 3 „MÜHLENBERG“ STADT PLAU AM SEE

Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

1. Umweltbericht (UWB)

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan	• Innerhalb des Geltungsbereichs	Auswertung vorhandener Unterlagen, Geländebegehung
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und Berücksichtigung der Umweltbelange	• RREP Westmecklenburg • GLRP Westmecklenburg	---	Auswertung vorhandener Unterlagen
Tiere	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung	• spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten (s. AFB)	Revierkartierung vorkommender Brutvogelarten 6 Tages- und 2 Nachtbegehungen im Zeitraum von Ende März bis Juli 2022, Erfassung von Fledermausleitstrukturen und Wochenstuben im Nahbereich, Potenzialabschätzung der weiteren Artengruppen
Pflanzen	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung • Vermessung	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013)	Kartierung Biotope März 2022, UG = Bebauungsplangrenze
Biologische Vielfalt	• GLRP Westmecklenburg	• Angaben zur Vielfalt von Biotoptypen und Artenvorkommen	Auswertung vorhandener Unterlagen
Fläche	• Vorentwurf B-Plan mit Festsetzung der GRZ	• Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung • Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		(Festsetzungen GRZ im B-Plan)	
Boden	• GLRP MMR • Umweltkarten M-V LUNG • Bodenschutz in der Umweltprüfung • Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele. • Bundesbodenschutzgesetz	• Aussagen zum Umfang an Versiegelung und sonstiger Flächenbeanspruchung (GRZ als Höchstmaß für Versiegelung) • Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung • Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wasser	• GLRP Westmecklenburg • Umweltkarten M-V LUNG • Wasserhaushaltsgesetz	• Aussagen zu Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung • Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser • Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung	Auswertung vorhandener Unterlagen
Luft	• GLRP Westmecklenburg	• Darstellung Bestand und mögliche Änderungen • Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens	Auswertung vorhandener Unterlagen
Klima	• GLRP Westmecklenburg	• Aussagen zum Lokalklima • Beurteilung möglicher Auswirkungen	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		• Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Landschaft	• Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, • GLRP Westmecklenburg	• Erfassung örtlicher Gegebenheiten • Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft • Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild	Geländebegehung im Rahmen der Biotopkartierung, Auswertung vorhandener Unterlagen, verbal-argumentativ
Mensch und Gesundheit	• GLRP Westmecklenburg • Umweltkarten M-V LUNG • B-Plan	• Darstellung der Bestands-situation • Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen • schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmauswirkung auf die geplanten Nutzungen und von diesen ausgehend sowie Empfehlungen für Festsetzungen • Beeinflussung der Luft-hygiene innerhalb und angrenzend des B-Plans (s. Schutzgut Luft) • Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kultur- und sonstige Sachgüter	• Umweltkarten M-V LUNG • Denkmalliste des Landkreises • B-Plan und 1. Änderung	• Prüfung auf Vorkommen archäologischer Funde oder Denkmale	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wechselwirkungen		• Ermittlung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	verbal argumentativ im Umweltbericht unter Einbeziehung des Artenschutzes
Schutzgebiete nationaler Bedeutung	• Umweltkarten M-V LUNG	----	---
Schutzgebiete internationaler Bedeutung (Natura 2000 Gebiete)	• Umweltkarten M-V LUNG	• Keine Betrachtung erforderlich	----
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	• Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim	• Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Straßenquerschnitte entsprechend der Dimensionierung der Müllfahrzeuge	Auswertung vorhandener Unterlagen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	• B-Plan • Begründung B-Plan	• Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien prüfen (z. B. PV Anlagen), Dachbegrünung	verbal-argumentativ
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	---	----	verbal-argumentativ
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	----	• Alternative Anbindung prüfen (Bus, Bahn, Rad)	verbal-argumentativ
Auswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	• Störfallverordnung	• sind für den B-Plan nicht zu erwarten	verbal-argumentativ
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Umweltkarten	• Bewertung der geplanten Nutzung	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		• Möglichkeiten der Minimierung von Versiegelungen	
Vermeidung und Ausgleich	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) • Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU 2018)	Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung festgesetzter Maßnahmen aus B-Plan (Ursprungsfassung) wie z. B. Durchgrünung und externe Maßnahme im Stadtgebiet
Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	---	• Abschätzung des Entwicklungspotenzials der Fläche	verbal-argumentativ
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	---	• Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern	verbal-argumentativ
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Überwachung	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Bewertung der Umweltauswirkungen • Prüfung von Überwachungsmaßnahmen	verbal-argumentativ
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Flächennutzungsplan	• nicht relevant, da rechtskräftiger B-Plan	verbal-argumentativ
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	• Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden	---	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
	Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010) • Ableitung von Maßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). • Rechtskräftiger B-Plan Ursprungsfassung		

Eingriffsregelung:

- Für den ursprünglichen B-Plan wurde ein gesonderter Grünordnungsplan (2003) erstellt, dessen Festsetzungen sich im B-Plan wiederfinden. Da nach Erlangen der Rechtskraft der B-Plan nicht realisiert wurde, sind auch keine grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt worden. Entsprechend werden nun für die jeweiligen Teilabschnitte (1. Änderung, 2. Änderung) diese Festsetzungen aufgegriffen. Zur Verfügung steht eine externe Maßnahme (T 3) zur Entwicklung von naturnahem Buchenwald sowie eine Durchgrünung des Plangebietes. Weitere Erläuterungen siehe Tabelle 1 der Anlagen.

Mittelbare Eingriffswirkung

- Der B-Plan Nr. 3 ist seit dem Jahr 2004 rechtskräftig. Die Fläche wurde über einen längeren Zeitraum nicht bebaut und im Jahr 2015 wurde mit der 1. Änderung des B-Plans der nördliche Teil herausgelöst. Inzwischen fand hier eine Bebauung statt. Nun erfolgt die 2. Änderung in einem mittig gelegenen Bereich. Der verbleibende Teil des B-Plans bleibt weiterhin rechtskräftig. Auf die Prüfung von mittelbaren Eingriffen wird bei der zweiten Änderung verzichtet, da sich im Norden (1. Änderung), im Westen und Osten eine vorhandene Bebauung erstreckt. Darüber hinaus befindet sich wie oben erwähnt eine weitere Teilfläche des rechtskräftigen B-Plan aus 2004 im Süden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage von der nun 2. Änderung keine zusätzlichen Wirkungen über die Abgrenzung hinaus zu erwarten sind.

Gehölzschutz/Schutzstatus

- Schutz auf Landesebene nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen:

- Keine Rodungs-, Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September mit vorherige Besatzkontrolle geeigneter Höhlenbäume
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt:

- Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung (s. Festsetzungen rechtskräftiger B-Plan)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Plau am See (s. Festsetzungen rechtskräftiger B-Plan)

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung ist eine Erfassung vorkommender Brutvogelarten und Fledermausleitstrukturen/-quartiere als auch eine Biotoptypen- und Habitatkartierung des Geltungsbereiches.

Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass der Gehölzbestand im Bereich des Plangebietes bereits gerodet wurde. Potenzielle Habitatstrukturen von Baum- und Gebüschbrütern orientieren sich demnach nur noch an den Grenzen des Plangebietes.

QUELLEN:

- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

ANLAGEN:

- Tabelle 1: Gegenüberstellung B-Plan und Änderungen 2004 bis 2022
- Karte 1: Bestandsaufnahme Biotope (Grundlage Umweltbericht)

Stadt Plau am See

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“

für das Gebiet der Gemarkung Plau mit den Flurstücken 99/3, 99/4, 101/9 tlw.,
101/10, 101/11, 102/3 tlw., 102/4, 102/5, 103/3 tlw., 103/4, 104/1, 104/2, 106/3
tlw., 106/4, 109/2, 109/4, 109/5, 109/8 tlw., 109/9 , 125/7 tlw. und 43/7 tlw.
der Flur 14

Datum: April 2022
Planungsstand: Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN.....	3
2	ALLGEMEINES	3
	2.1 Bestehendes Planungsrecht.....	3
	2.2 Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	3
	2.3 Eigentumsverhältnisse	4
	2.4 Städtebauliche Strukturen.....	4
	2.5 Topografische Verhältnisse	5
3	PLANUNGSANLASS/-ZIEL, BAULEITPLANVERFAHREN UND PLANUNTERLAGE	5
	Planungsanlass/-ziel.....	5
	Bauleitplanverfahren.....	5
	Planunterlage.....	5
4	PLANUNGSVORGABEN.....	5
	4.1 Überörtliche Planungen.....	5
	4.2 Örtliche Planungen.....	6
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
	6.2 Flächengliederung des Plangebietes	6
	6.3 Art der baulichen Nutzung	6
	6.4 Maß der baulichen Nutzung	7
	6.5 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen	8
	6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
	6.7 Verkehrsflächen.....	9
	6.8 Erhaltung von Bäumen.....	10
	6.9 Ver- und Entsorgung.....	10
	6.10 Örtliche Bauvorschriften.....	10

1 VORBEMERKUNGEN

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2004 stammt. Der räumliche Geltungsbereich der Originalsatzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Plau am See umfasst eine Fläche von rd. 8 ha.

Ein stetig steigender Bedarf an Wohnungen machte eine Konzeption für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Stadt Plau am See notwendig. Ziel der Planung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches der Stadt Plau am See. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgte in der vordringlichen Absicht, den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken und die Wohnbedingungen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu verbessern.

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.

2015 wurde alsdann für den nördlichen Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 eine 1. Änderung aufgestellt. Die Planung griff u. a. das o. g. Planungsziel auf und schuf die entsprechenden Voraussetzungen zur Umsetzung eines Baugebietes (Misch- und Wohngebiet) mit einer veränderter Erschließungskonzeption. Die neue Erschließungsstraße wurde entgegen der ursprünglichen Planung nach Norden verlegt und in gerader Linie durch das Baugebiet geführt.

Die 1. Änderung ist mittlerweile baulich vollzogen worden. Weitere Bereiche südlich des Plangebietes der 1. Änderung wurden noch nicht umgesetzt.

2 ALLGEMEINES

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Ursprungsbauungsplan von 2004 weist vorwiegend ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen definiert.

Weiterhin wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan mit I-II bestimmt. Im Bereich der 2. Änderung weist der Ursprungsbauungsplan eine Eingeschossigkeit aus; es sind zudem nur Einzelhäuser zulässig.

Im Ursprungsbauungsplan wurden zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung bestimmt, um das Plangebiet gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen. Festsetzungen wurden getroffen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer in Form und Farbe, der Außenwände der Gebäude sowie Stellung der Gebäude und der Einfriedungen.

2.2 Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan auf Basis des Ursprungsbauungsplanes zu entnehmen (hier: rot markiert).

Begründung**2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“**

Die Änderungsbereich ist rd. 1,8 ha groß.

Der Plangeltungsbereich greift einen mittigen Teil der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes heraus. Hintergrund ist der, dass keine Flächenverfügbarkeit für den Bereich zwischen den Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der nunmehr 2. Änderung gegeben ist. Ein Vollzug der ursprünglichen Planung kann daher in absehbarer Zukunft nicht erwartet werden, obgleich in der Stadt Plau am See nach wie vor bzw. vermehrt eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht. Durch die angrenzende Regionale Schule und die Sportanlagen Klüschenberg / Wittstocker Weg ist der Standort für Familien attraktiv. Die Erreichbarkeit der Innen-/Altstadt ist als gut zu bewerten. Durch die Lage zur Elde und zum südlich angrenzenden Naturraum mit dem Gaarzer See / Plauer Stadtwald sind zudem gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Bei Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergibt sich alsdann die Situation, dass die Planungsinhalte der verbleibenden Ursprungsfassung zu gegebener Zeit ebenfalls einer Überplanung unter Berücksichtigung der dann vollzogenen Änderungen bedürfen.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wurde nun so umrissen, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen und verfügbaren Flurstücke einbezogen werden, die sogleich verkehrlich und technisch eigenständig erschlossen werden können.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

2.4 Städtebauliche Strukturen

An der Amselstraße bzw. im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind bereits eine Vielzahl an Einzel- und Doppelhäusern entstanden. Auf der westlichen Seite der Straße Vogelsang sind viergeschossigen Wohngebäude der Wohnungsgenossenschaft Lübz

Begründung**2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“**

Plau eG vorhanden. Auf der südlichen Seite des Wittstocker Weges befinden sich Sportanlagen mit Sporthalle und -plätzen; nördlich des Wittstocker Weges befindet sich ein Standort der Freiwilligen Feuerwehr. Westlich des Plangebietes liegt das Schulgelände der Regionalen Schule Am Klüschenberg (Schulgarten, Schulhof und Schulgebäude).

Das Plangebiet selbst stellt sich als unbebaute Wiese dar.

2.5 Topografische Verhältnisse

Das Plangebiet ist topografisch bewegt und weist im Mittel eine Höhe von ca. 77 m ü. NHN (DHHN92) auf. Der Geländehochpunkt liegt bei ca. 80 m ü. NHN (DHHN92) im westlichen Bereich, der Geländetiefpunkt bei ca. 73 m ü. NHN (DHHN92). Das Geländere Relief ist in Richtung Westen aufsteigend.

**3 PLANUNGSANLASS/-ZIEL, BAULEITPLANVERFAHREN UND PLAN-
UNTERLAGE****Planungsanlass/-ziel**

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine sich 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.

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.

Bauleitplanverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen (umsetzungsfähigen) Bebauungsplan Nr. 3 zu betrachten. Es wird insofern keine für sich eigenständige „Neuplanung“ durchgeführt. Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind von daher unter Berücksichtigung des Ursprungsbebauungsplanes zu bewerten.

Planunterlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lübcke, Schwerin, vom Oktober 2021; Bezugssystem Lage: ETRS89; Bezugssystem Höhe: DHHN92.

Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Da das Verfahren zur Übernahme der neuen Flurstücksnummern noch nicht abgeschlossen ist, verbleiben in der Planzeichnung die alten und die neuen Flurstücksnummern. In dieser Begründung wird auf die neuen Flurstücksnummern Bezug genommen.

4 PLANUNGSVORGABEN**4.1 Überörtliche Planungen**

Die vorliegende Planung hat den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP WM) zu entsprechen.

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“

Aus raumordnerischer Sicht ist die Stadt Plau am See als Grundzentrum eingestuft. Außerdem ist die Region um Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunktraum Westufer Plauer See ausgewiesen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Das Planvorhaben korrespondiert mit diesen Zielen.

4.2 Örtliche Planungen**Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See stellt für den Bereich der 2. Änderung „Wohnbaufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Mühlenberg“ der Stadt Plau am See. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Plangeltungsbereich der Ursprungsbebauungsplan außer Kraft.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Die Planung sieht konzeptionell vor, zwischen der Straße Vogelsang und dem Wittstocker Weg eine Straßenverbindung zu schaffen, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden soll. Anliegend an diese Straße sollen Wohnbaugrundstücke für eine höchstens zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Erhaltenswerte Laubbäume an der Straße Vogelsang und am Wittstocker Weg werden in die Planungskonzeption integriert.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung bestimmt.

6.2 Flächengliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Verkehrsflächen

6.3 Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entspricht nach wie vor der städtebaulichen Konzeption und Zielsetzung und wird in die 2. Änderung übernommen.

Damit wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch weitere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, die in einem Wohngebiet gebietsverträglich, d. h. mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“

ausnahmsweise zulässig sind folgenden Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie an geeigneteren Standorten im Stadtgebiet verortet sind oder verortet werden können und ein höheres nachbarschaftliches Spannungs- und Konfliktpotenzial in sich bergen.

Die vorgenommene Gliederung der Nutzungen im Baugebiet basiert auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt im Rahmen der o. g. Gliederung hingegen gewahrt.

Gemäß § 13 BauNVO sind im Bebauungsplan Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Freie Berufe grenzen sich eindeutig von gewerblichen Tätigkeiten ab und sind nur in untergeordneten Teilen von Gebäuden als Räume zulässig. Eine städtebaulich unerwünschte Verdrängung der Wohnnutzung wird so verhindert, die Möglichkeit zum Arbeiten innerhalb der eigenen Häuslichkeit steht jedoch offen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaße, bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,3 resultiert aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung und bietet eine städtebaulich vertretbare Grundstücksüberbauung in einem wohnbaulich geprägten, aufgelockertem Gebiet.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf für diese Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

Der Bebauungsplan begrenzt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf II. Innerhalb des Plangebiets ist somit eine zweigeschossige Bebauung - einschließlich eventueller Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der LBauO MV erfüllen - zulässig.

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet also nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten städtebaulich unverträgliche Gebäudehöhen

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“

ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, im vorliegenden Fall der Oberkante von Gebäuden (OK) über einem Bezugspunkt. Diese Regelung ist flexibler als die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und garantiert gleichzeitig eine Beschränkung der absoluten Höhe der Gebäude.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine maximale Höhe bauliche Anlagen festgesetzt, um den äußeren Rahmen für die baulichen Anlagen vorzugeben. So ist durch die Festsetzung von 10 m eine ein bis zweigeschossige Bebauung möglich.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhe (BP) erforderlich, um die die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Der Bezugspunkt (BP) ist der textlichen Festsetzung 2 zu entnehmen.

Die OK des Hauptgebäudes beträgt 10,0 Meter über dem Bezugspunkt (BP) 76,75 m (sh. Planzeichnung) über NHN im Höhensystem DHHN92. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.

Somit besteht für den Bauherr:in eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudes in Bezug auf das Geländeniveau, das innerhalb des Änderungsbereiches deutliche Schwankungen aufweist.

In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung künftiger Gebäude ermöglicht.

6.5 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

In der Planzeichnung werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist der räumliche Teil abgegrenzt, innerhalb der bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Auf allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z.B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind.

Für die straßenseitigen Baugrenzen ist ein Regelabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Er soll zukünftig vor allem durch Vorgärten geprägt sein und so einen harmonischen Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich gewährleisten.

Bauweise

Zwecks Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Als zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet zunächst, dass die

- Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und
- die Länge der zulässigen Hausformen maximal 50,00 m betragen darf.

Diese Festsetzungen bezieht sich nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Hausformen

Als zulässige Hausformen werden Einzelhäuser- und Doppelhäuser bestimmt. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, dass eine kleinteilige Wohnbebauung erfolgt.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzungen zur:

- offenen Bauweise und
- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird zur Erreichung des Planungsziels und der städtebaulichen Konzeption, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzelhäusern bspw. die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden der Planungskonzeption widersprechen und die Erschließungsbedingungen erheblich erhöhen. Deshalb ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Mit dieser Anzahl können immer auch so genannte Einliegerwohnungen geschaffen werden. Dies kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ befördern.

6.7 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt die Straße Vogelsang und dem Wittstocker Weg. Da die neu zu schaffender Straße – *Planstraße* - geeignet ist, den Verkehrsweg von der Straße Vogelsang zu den Schul- und Sportanlagen am Wittstocker Weg durchaus zu verkürzen, soll diese Straße i. S. einer Spielstraße gestaltet werden. Fußgänger haben hier Vorrang, sie dürfen die komplette Straße nutzen; Kinder dürfen den Straßenraum zum Spielen nutzen; Auto- und Radfahrer müssen vor- und umsichtig fahren; das Parken ist nur auf gekennzeichneten Flächen zulässig; Baumstandorte sollten den Straßenraum gliedern.

Über das Plangebiet werden zukünftig ca. 25 Baugrundstücke erschlossen. Ausgehend von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Pkw-Fahrten pro Tag kommt man auf ein Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes von ca. 225 Pkw/24h. Für Ver- und Entsorgungen können ca. 6 Lkw-Fahrten hinzugerechnet werden.

Die Straßen im Plangebiet werden als Wohnstraßen eingestuft, die gem. RAST für Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h vorgesehen sind. Im Plangebiet entspricht dies etwa dem gesamten Tagesverkehrsaufkommen. Bei angenommen 10 Stunden als verkehrlicher "Stosszeit" sind im Schnitt nur ca. 22 Kfz/h und somit nur etwa 10% der RAST-Empfehlung zu erwarten. Weitere in der RAST benannte Kriterien für eine Wohnweg/ Wohnstraße sind eine vorherrschende Einzelhausbebauung als straßenbegleitende, offene Bebauungsstruktur, eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung und eine ausschließlich dem Gebiet dienende Erschließungsfunktion ohne Durchgangsverkehre.

In der RAST als Empfehlung vorgegeben wird darüber hinaus eine nur geringe Längenentwicklung von etwa 300 m für Wohnstraße. Die vorgesehene Hauptachse von West nach Ost hat eine Länge von knapp 250 m. Damit sind für das Plangebiet die wesentlichen Kriterien eine Wohnstraße erfüllt.

Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Bereich steigert die Wohnqualität des Plangebietes. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und Durchwegung des Plangebiets. Mit

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“

der Ausweisung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorzusehen. Grundsätzlich sollten zahlenmäßig 1/3 der im Gebiet notwendigen Privatparkplätze als öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

6.8 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich 11 Laubbäume als geschützte Alleebäume gemäß § 19 NatSchAG M-V. Sie sollen zu dauerhaft erhalten bleiben.

6.9 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Plau am See und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-betrieben.

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), der jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes können nur für die Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die weitere Löschwasserversorgung kann von der Elde sichergestellt werden, die sich in einem Abstand von unter 300 m vom Standort befindet. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind vorhanden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz einzuleiten. Das Plangebiet soll schmutzwasserseitig an den vorhandenen Sammler in der Straße Vogelsang angeschlossen werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen sowie der befestigten Grundstücksflächen und der Dachentwässerung ist einer neu zu errichtenden Regenwasserleitung zuzuführen, die in die bestehende Leitung in der Straße Vogelsang mündet.

Die neue Regenwasserleitung im Plangebiet soll nach der vorläufigen Erschließungskonzeption als Staukanal mit einem erforderlichen Rückstauvolumen ausgeführt werden.

Das auf Grünflächen und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden.

Aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials in der Trinkwasserschutzzone III sind Versickerungsschächte nicht zulässig.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

6.10 Örtliche Bauvorschriften

Der Bebauungsplan trifft örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der Hauptgebäude. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes, unter Berücksichtigung ortsüblicher

Begründung

2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“

Gestaltungselemente. Dabei soll die architektonische Freiheit jedoch nicht allzu sehr eingeschränkt werden, zumal es sich um ein Neubaugebiet handelt.

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich daher auf Festlegungen zur Dachgestalt und zu den Stellplätzen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V. Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich 2. Änderung des Bebauungsplanes 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“. Im Einzelnen werden folgende Regelungen getroffen:

Dachgestaltung

Insbesondere die Dächer prägen das Ortsbild weithin sichtbar. Dachflächen sollen gestalterisch an die bauliche Umgebung angepasst werden, um das typische Ortsbild mit geneigtem Dach, klaren und ruhigen Dachformen und eher matten Dacheindeckungen zu sichern.

Für die Dachflächen der Hauptgebäude sind daher im Plangebiet als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10 - 55 Grad zugelassen.

Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes und somit im Inneren des zukünftigen Wohngebietes „Mühlenberg“ sind darüber hinaus auch Flachdächer zulässig, da sie hier keine negative Fernwirkung entfalten. Damit sollen auch moderne, kubisch anmutende Bauten möglich sein, ohne das Ortsbild zu überprägen.

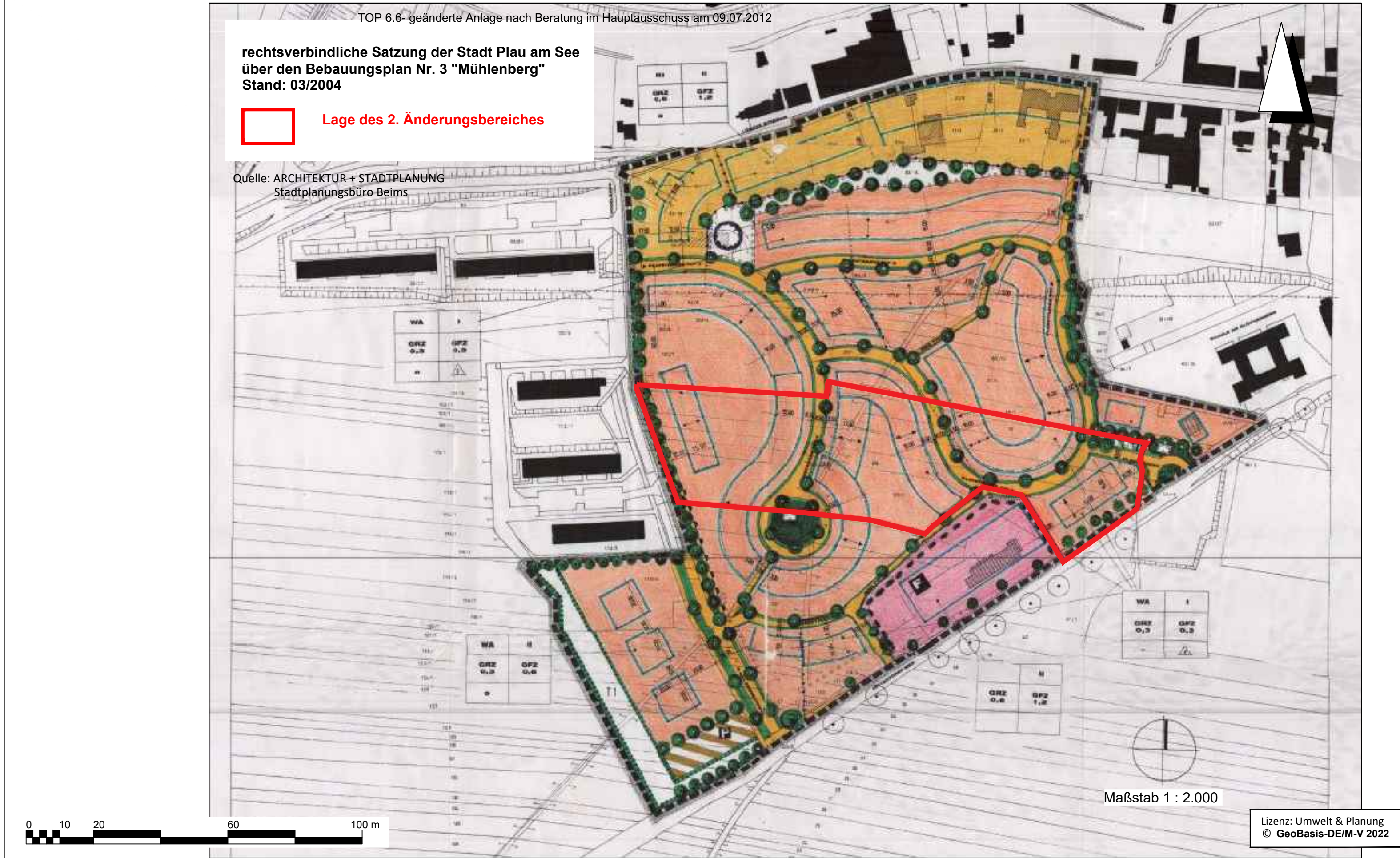
Eine gestalterische Angleichung von Haupt- und Nebengebäuden und eine dem Hauptgebäude angepasste Dachform sind auch für Nebengebäude wünschenswert. Da umgebend bereits viele Nebengebäude mit Flachdächern versehen sind, werden hierzu jedoch keine weiteren Einschränkungen getroffen. Es wird festgesetzt, dass die Vorschriften zur Dachneigung nicht für Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze gem. §12 BauNVO gelten.

Stellplätze

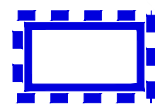
Auch wenn Plau am See über einen Bahnanschluss verfügt, ist der ländliche Raum noch sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend vorzuhalten, müssen dabei aber nicht notwendigerweise voll versiegelt erstellt werden.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.



Legende

 Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 3 der Stadt Plau am See "Mühlenberg" (ca. 1,9 ha)

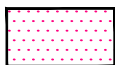
BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- GMA** Acker
- BRR** Baumreihe
- BBJ** Jüngerer Einzelbaum
- BBA** Älterer Einzelbaum
- OVL** Straße
- PER** Artenarmer Zierrasen

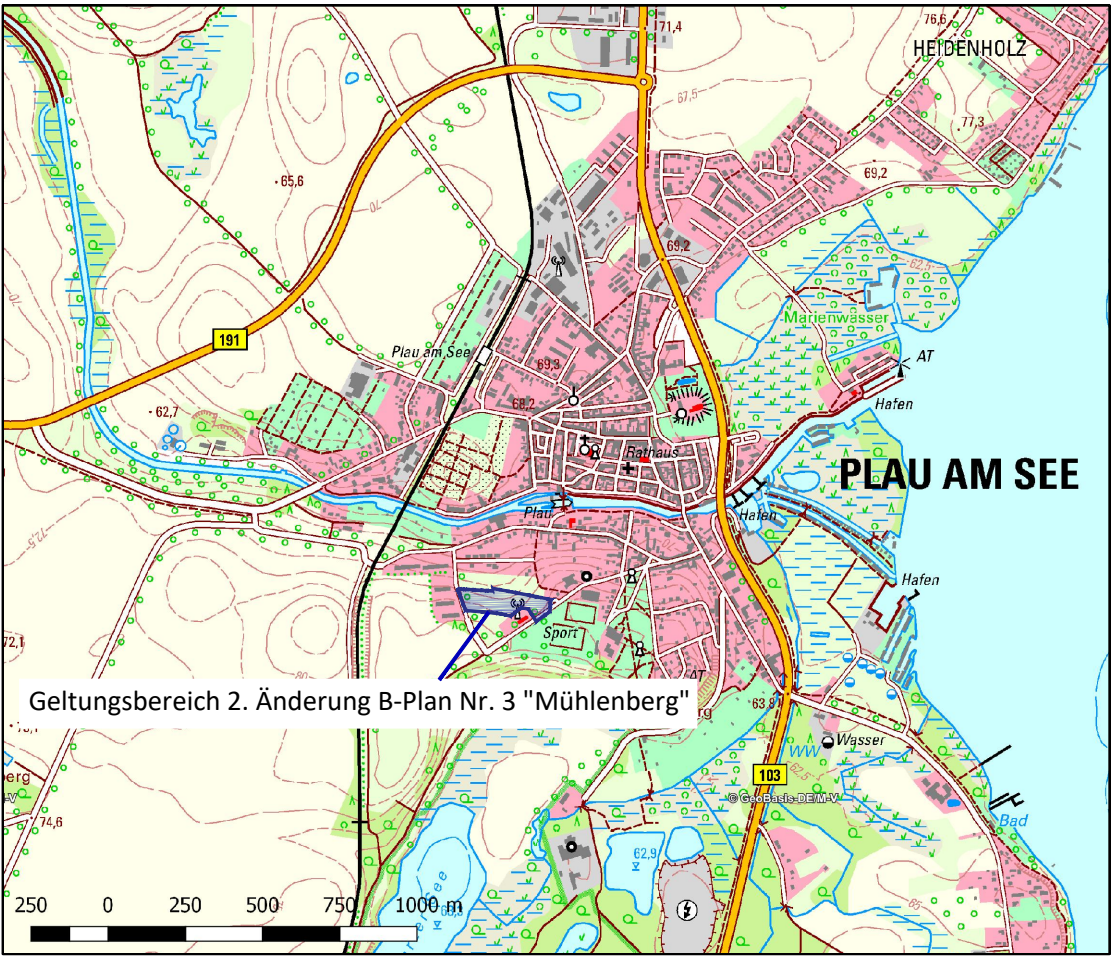
 nach § 19 NatSchAG M-V geschützt

Vorbelastungen/Störquellen:

 Wohnbebauung, rechtskräftiger B-Plan

Angaben Bäume:
Art/Stammdurchmesser/Kronendurchmesser

- Ap Apfel
- Es Esche
- Ei Eiche
- Ka Kastanie
- Ah Ahorn
- Li Linde
- Pa Pappel



2. Änderung B-Plan Nr. 3 der Stadt Plau am See "Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- UMWELTBERICHT -

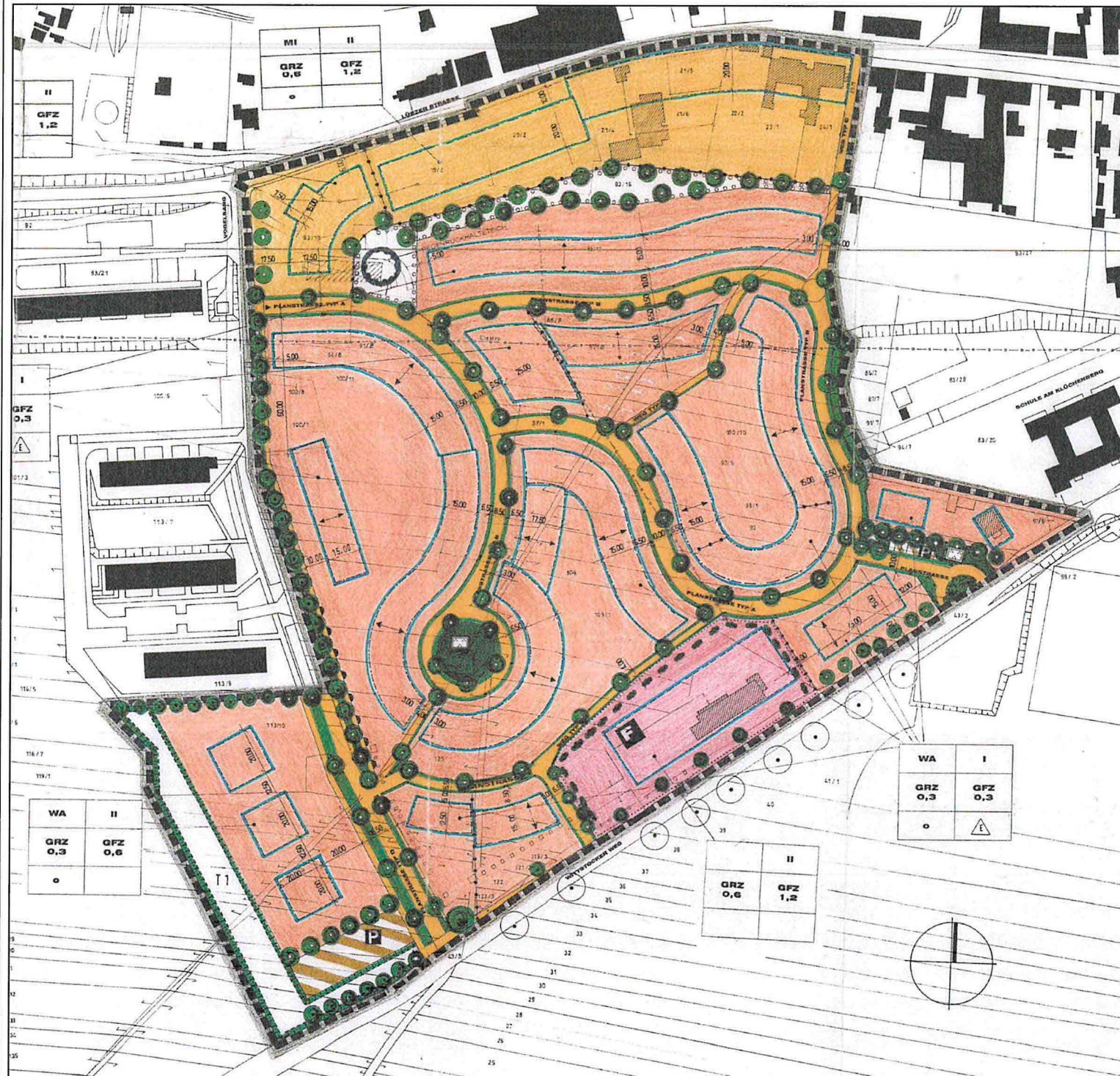
Bestandsaufnahme

Fachplaner:  Dipl.-Ing. Rabette Lebahn Am Mühlensee 9 19065 Plau am See		Verfahrensträger: Stadt Plau am See Markt 2 19395 Plau am See	
Auftraggeber: Architektur und Stadtplanung Stadtplanungsbüro Beims Friedensstraße 51 19053 Schwerin		Name: B. Lebahn B. Lebahn B. Lebahn	
Datum: 03/2022-04/2022		Name: B. Schoppmeyer	
Bearbeitung: 03/2022-04/2022		Name: B. Schoppmeyer	
Zeichnung: 04/2020		Name: B. Schoppmeyer	
Prüfung: 04/2020		Name: B. Schoppmeyer	
Maßstab: 1:1.000		Anzahl der Karten: 1	

VORENTWURF

Stand B-Plan

Stand B-Plan 2003/2004



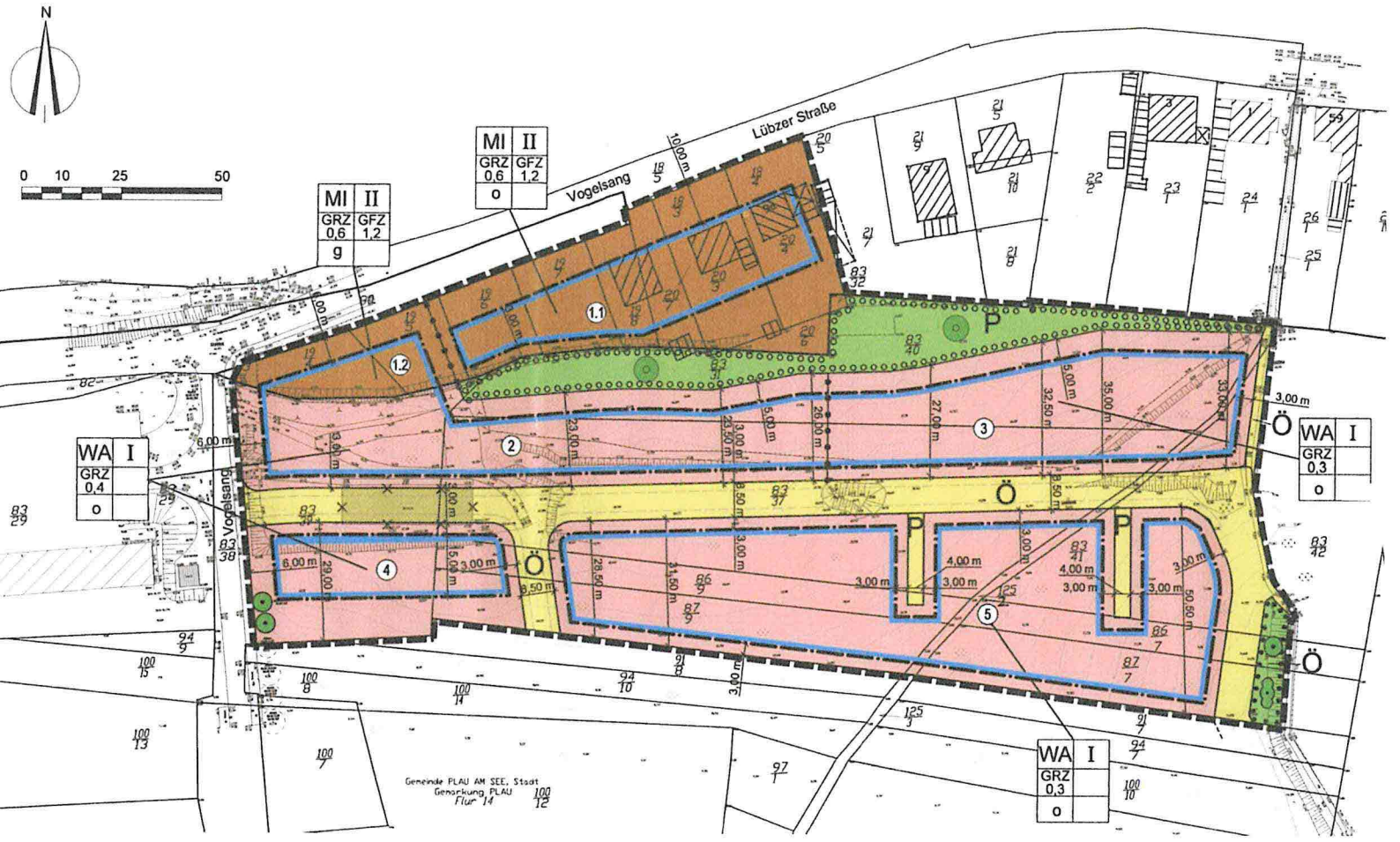
Ergebnisse/Festsetzungen

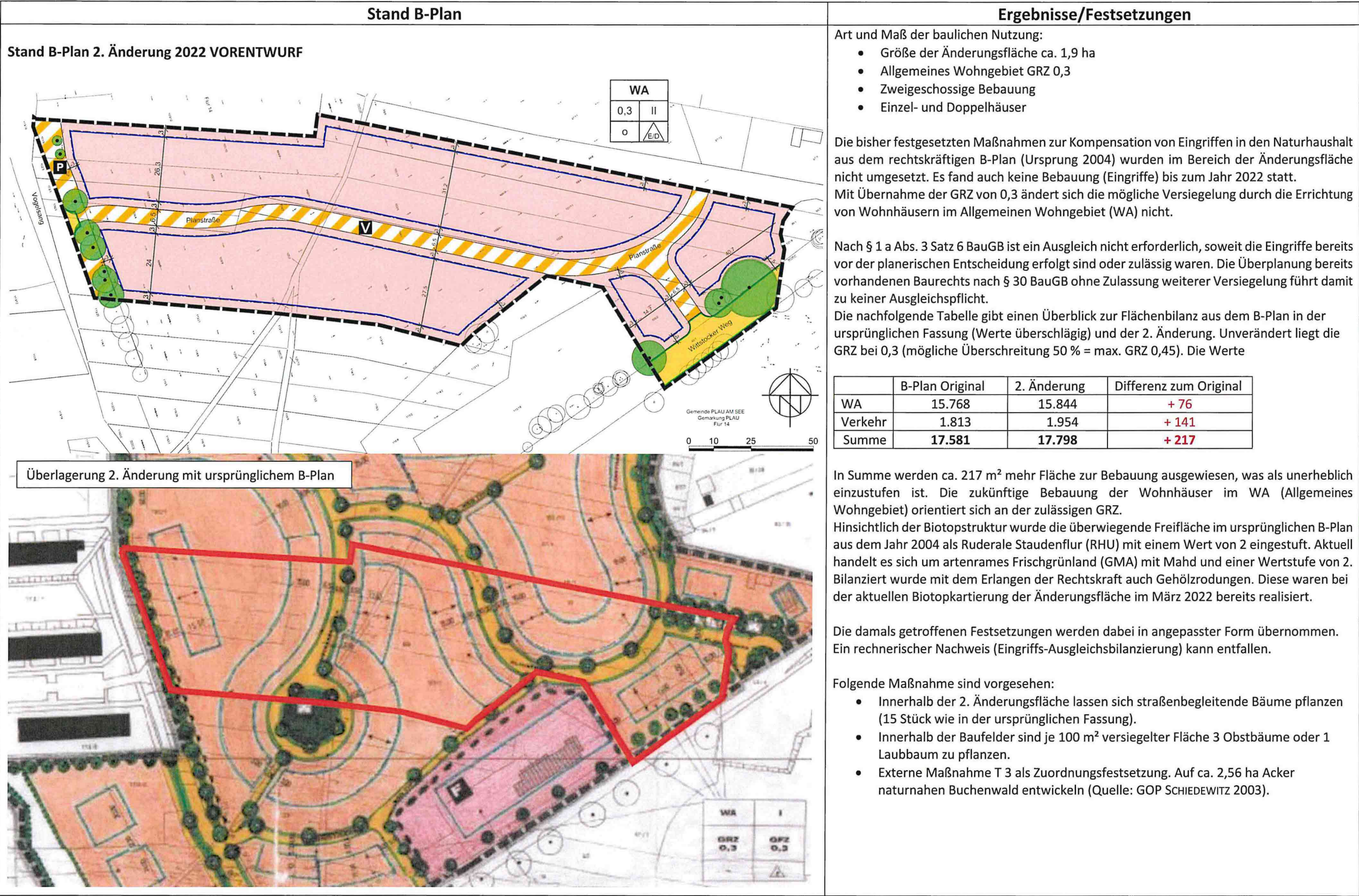
Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Größe 9,44 ha
- Mischgebietsfläche GRZ 0,6
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Einzelhäuser

Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan zur Kompensation in den Naturhaushalt:

- Maßnahme T 1 mit 3.525 m² Strauchpflanzung an der südwestliche B-Plan Grenze
- Maßnahme T 2 Extensive Grünland-/Waldwiesennutzung auf Ackerbrache auf ca. 7 ha, Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 130
- Maßnahme T 3 Umwandlung einer nördlich von Gaarz angesiedelten Ackerfläche in naturnahen Buchenwald ca. 2,56 ha, Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84
- Je 100 m² versiegelter Fläche sind drei Obstbäume oder ein Laubbaum zu pflanzen
- Anlage einer 3-reihigen Strauchhecke nördlich der Feuerwehr
- Baumpflanzungen entlang von Wegen und Straßen sowie Ergänzung der Baumreihe „Am Vogelsang“
- An Parkfläche am „Wittstocker Weg“ ist für je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen

Stand B-Plan	Ergebnisse/Festsetzungen
Stand B-Plan 1. Änderung 2015 	Ergebnisse/Festsetzungen Änderungsfläche mit einer Größe von 2,45 ha Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB Es ergibt sich kein zusätzliches Kompensationserfordernis. Art und Maß der baulichen Nutzung: • Größe der Änderungsfläche 2,45 ha • Mischgebietsfläche GRZ 0,6 • Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 und 0,4 • Ein- bis zweigeschossige Bebauung • Offener Bauweise Grünordnung: • Festsetzung aus dem UrsprungsB-Plan bleiben im Wesentlichen erhalten und werden der 1. Änderung angepasst. • 20 Straßenbäume im Änderungsbereich (ohne Darstellung nur als textliche Festsetzung) • 25 Bäume im nördlichen Bereich der Änderungsfläche (nur textliche Festsetzung) • Ersatzmaßnahme T 2 „Mahd und Entwicklung einer Waldwiese“ in der Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 130 mit einer Größe von 6,4 ha • Je 100 m² versiegelter Fläche sind drei Obstbäume oder ein Laubbaum zu pflanzen • Pflanzung von 3 Hochstämmen an Straße „Am Vogelsang“ (nur textliche Festsetzung)



Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Verfasser: Kühnel

Datum: 01.06.2021

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	07.06.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt	Vorberatung
Nichtöffentlich	14.06.2021	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	16.06.2021	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung
Nichtöffentlich	09.05.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt	Vorberatung
Nichtöffentlich		Ausschuss für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe	Vorberatung
Nichtöffentlich	20.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Entwurf Aufstellungsbeschluss, Beratung und Beschlussfassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ferienpark Appelburg" der Stadt Plau am See.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ferienpark Appelburg" der Stadt Plau am See, im Ortsteil Appelburg gelegen, Flur 17, Flurstücke 165/6, 165/7, 165/19, 165/58. Das Plangebiet soll von einem Ferienhausgebiet derart umgeplant werden, dass künftig Feriennutzung, Wohnnutzung (Einzel- und Mehrfamilienhäuser), urbane Infrastruktur und touristische Infrastruktur zulässig sind, wobei die Wohn- und Ferienhausnutzung den überwiegenden Teil der Nutzung ausmachen sollen. Die genaue Verteilung der einzelnen Nutzungsarten bleibt dem Satzungsbeschluss vorbehalten. Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Appelburg. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet u. a. Sondergebiete Ferien sowie Sondergebiete Fremdenbeherbergung ausgewiesen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Ferienpark Appelburg soll gleichzeitig die Ausweisung dieser Gebiete im Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Für das Ladengebiet wird eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP Pflicht durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Die Bürger werden über die allgemeinen Ziele der Planung öffentlich unterrichtet, ihnen ist Gelegenheit zur Erörterung und Stellungnahme zu geben.

Anlagen:

Antrag auf B-Plan Änderung

Vorentwurf 1. Änderung B-Plan Nr. 19

Sachverhalt:

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flur 17, Flurstücke 165/6, 165/7, 165/19, 165/58 und ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet wird östlich durch die Flurstücke 165/26, 165/27, die B103 und die Eckparzelle des Tankstellengrundstücks (Flurstücke 165/24 und 165/25), südlich durch den Gaarzer Weg (Flurstück 128/2), westlich durch die Eisenbahnstrecke, Bürger Tannen (Flurstücke 129, 164, 162) und nördlich durch den Forstweg/Fuchsberg eingegrenzt.

Das B-Plangebiet ist im südlichen Teil als Ferienpark ausgewiesen. Im Nordosten ist ein Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Die Fläche beträgt ca. 33 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.

Auf dem Plangebiet befinden sich derzeit zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden, diverse verfallene Bauwerke sowie teilweise befestigte Straßen. Die Grünflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Begründung:

Im Jahr 1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 19 „Ferienpark Appelburg“ aufgestellt. In dem Plangebiet sollte ein Ferienpark entstehen, der die touristische Angebotsstruktur der Stadt verbessern sollte.

Der Ferienpark, für den der Bebauungsplan aufgestellt wurde, ist bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt worden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 soll die Bebauung des Plangebietes neu geordnet und die Nutzung des Gebietes dem heutigen Stand angepasst werden.

Durch die Änderung der Gebietsausweisung vom sonstigen Sondergebiet (Ferienhausgebiet/ Sport- und Freizeitwecke, Beherbergung) soll durch die Bebauung mit Einzel- und Mehrfamilienhäusern einerseits der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden, andererseits soll durch die Ferienhausnutzung sowie durch die touristische Infrastruktur auch der touristische Bedarf Berücksichtigung finden. Ebenso soll ein urbanes Gebiet entstehen, welches neben dem Wohnen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen dient, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Hierdurch würde sich die Attraktivität des Ortsteils Appelburg erhöhen.

In den Grünflächen und Streuobstwiesen im Plangebiet sowie durch Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen sollen die bereits beschlossenen Pflanzlisten umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Anbindung an die B 103 erschlossen. Weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten bestehen am Gaarzer Weg sowie über den Fuchsberg. Die Erschließung des Plangebietes von der B 103 ist mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

Die Größe des Plangebietes wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Mit dem Vorhabensträger wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Der Vorhabensträger übernimmt die Kosten des Planverfahrens. Das Ingenieurbüro Andrees wird mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen durch den Vorhabensträger beauftragt.

Bemerkung: Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung M.-V. waren keine/ folgende Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

gez. Hoffmeister

Bürgermeister



Ingenieurbüro
andrees GmbH

Ingenieurbüro **andrees** GmbH | Seestraße 2a | D-19395 Plau am See

Stadt Plau am See
Bürgermeister Herr Reier
Markt 2

19395 Plau am See

**Planungsbüro
für Hoch- und Tiefbau**

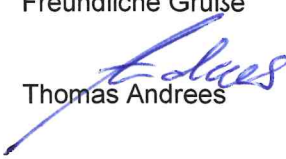
Seestraße 2a
D-19395 Plau am See
T +49 (0) 38735 | 8240
F +49 (0) 38735 | 82412
info@ib-andrees.de
www.ib-andrees.de

Plau am See, 07.04.2021

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 “Ferienpark Appelburg“ der Stadt Plau am See

Sehr geehrter Herr Reier,
im Auftrag der Firma wtf 815 GmbH, Parchim beantragen wir die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.19
der Stadt Plau am See.

Freundliche Grüße

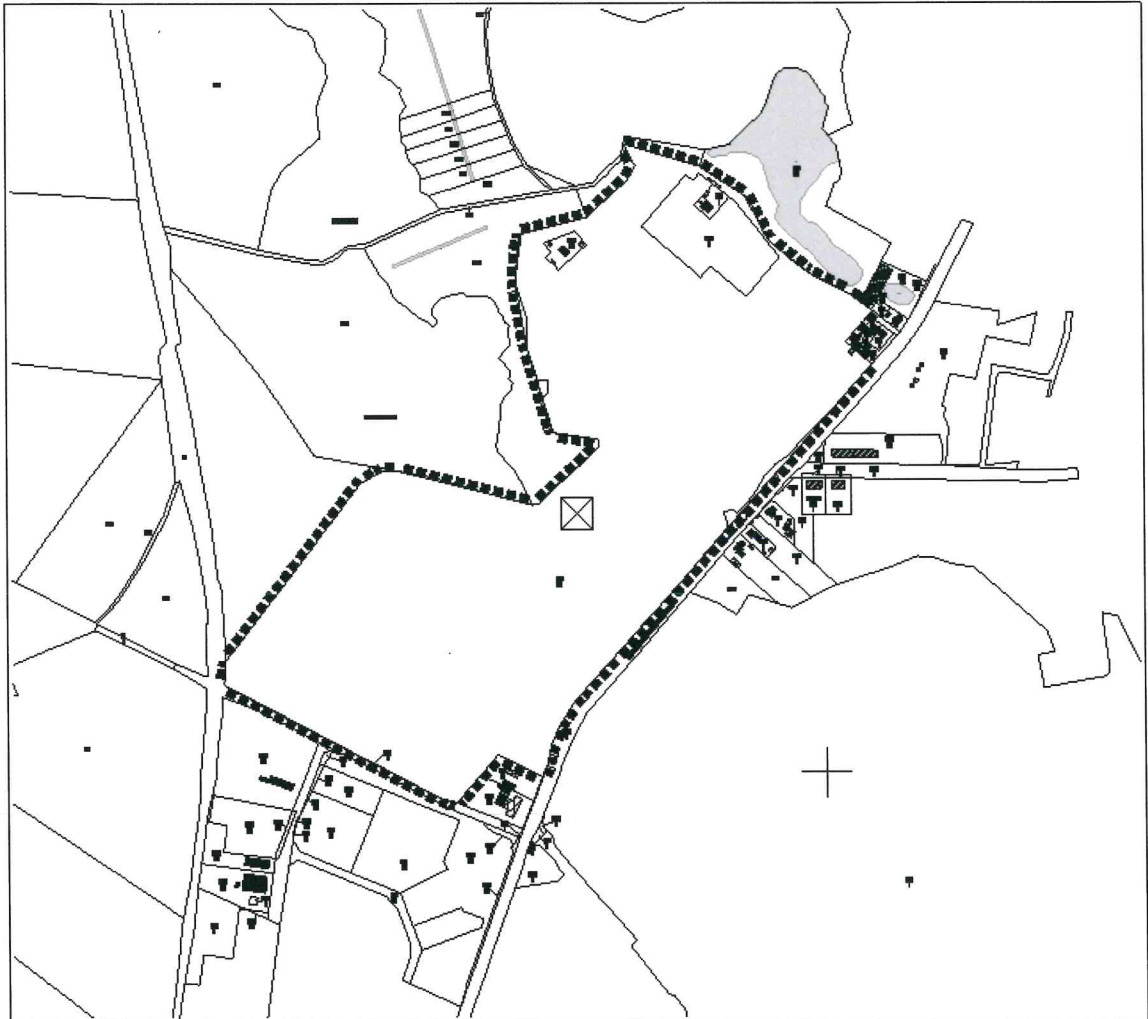

Thomas Andrees

Betreff:

Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ferienpark Appelburg" der Stadt Plau am See.

Beschluss:

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See beschließt in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 "Ferienpark Appelburg".



Die Größe des Plangebietes bleibt von der Änderung unberührt.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
Mit dem Erschließungsträger wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Begründung:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 soll die Bebauung des Plangebietes neu geordnet und die Nutzung des Gebietes der aktuellen Marktsituation angepasst werden.

Bemerkung: Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung M.-V. waren keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Stadt Plau am See



**Aufstellungsbeschluss zur Satzung über die
1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19
“Ferienpark Appelburg“
der Stadt Plau am See**

01.06.2021

Stadt Plau am See

Landkreis Ludwigslust-Parchim

Aufstellungsbeschluss

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19 - „Ferienpark“ der Stadt Plau am See

Auftraggeber: WTF 815 GmbH
Putlitzer Straße 27
19370 Parchim

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	5
3.1	Bestand.....	7
3.2	Städtebauliche Konzeption.....	7
4.	Vorgaben übergeordneter Planungen	8
5.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	8
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.2	Bauweise	8
5.3	Verkehrerschließung	9
5.4	Technische Ver- und Entsorgung	9

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Im Jahr 1999 wurde der Bebauungsplan Nr. 19 „Ferienpark Appelburg“ aufgestellt. In dem Plangebiet sollten Einrichtungen für saisonverlängernde Maßnahmen errichtet werden, die die touristische Angebotsstruktur der Stadt verbessern sollten.

Der Bebauungsplan für das Plangebiet, welches bis in die 80er Jahre als eine der größten Pelztierfarmen Deutschlands genutzt wurde, ist bis zum heutigen Tage nicht umgesetzt worden.

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Bauflächen in der Stadt Plau am See soll das Plangebiet als Wohngebiet mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindertagesstätte, Gesundheitszentrum umstrukturiert werden.

1.2 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 8. August 2020; (BGBl. I S. 1728, 1793)
- 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 (GVBl. M-V S. 590)

1.3 Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf ihrer Sitzung den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ferienpark Appelburg“ 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 beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst die Flur 17, Flurstücke 165/6, 165/7, 165/19, 165/58 und ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Das Plangebiet wird östlich durch die Flurstücke 165/26, 165/27, die B103 und die Eckparzelle des Tankstellengrundstücks (Flurstücke 165/24 und 165/25), südlich durch den Gaarzer Weg (Flurstück 128/2), westlich durch die Eisenbahnstrecke, Bürger Tannen (Flurstücke 129, 164, 162) und nördlich durch den Forstweg/Fuchsberg eingegrenzt.

Die Fläche beträgt ca 33 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 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 soll die Bebauung des Plangebietes neu geordnet und die Nutzung des Gebietes dem heutigen Stand angepasst werden.

Bebauungsplan Nr. 19
"Ferienpark Appelburg" - 1. Änderung

6

	B-Plan Nr. 19
	B-Plan Nr. 19 1. Änderung

Durch die Änderung der Gebietsausweisung vom sonstigen Sondergebiet (Ferienhausgebiet / Sport- und Freizeitwecke) in ein Allgemeines Wohngebiet, soll der Nachfrage nach Wohnraum sowie der Schaffung von Arbeitsplätzen Rechnung tragen.

Anstelle des sonstigen Sondergebietes (Beherbergungsbetriebe) soll ein sonstiges Sondergebiet (Laden) zur Versorgung des Ortsteils entstehen. Durch die Integration eines Einkaufsmarktes wird für die Anwohner des Ortsteils Appelburg, Dresenow, Ganzlin, Stuer und Umgebung Einkaufsmöglichkeiten geschaffen.

Das sonstige Sondergebiet (Freizeit) soll in ein urbanes Gebiet umgewandelt werden. Der Bau einer Kindertagesstätte erhöht die Attraktivität des Ortsteils Appelburg. So ist das Wohngebiet mit kurzen Wegen zur Kindertagesstätte und zum Einkauf ideal für junge Familien, die sich im Wohngebiet ansiedeln.

In den Grünflächen und Streuobstwiesen im Plangebiet sowie durch Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen sollen die bereits beschlossenen Pflanzlisten umgesetzt werden.

Das Plangebiet wird über die vorhandene Anbindung an die B 103 erschlossen. Weitere Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten bestehen am Gaarzer Weg sowie über den Fuchsberg. Die Erschließung wird mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

3.1 Bestand

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im südwestlichen Bereich des Ortsteils Appelburg der Stadt Plau am See.

Das Plangebiet wird östlich durch die Flurstücke 165/26, 165/27, die B103 und die Eckparzelle des Tankstellengrundstücks (Flurstücke 165/24 und 165/25), südlich durch den Gaarzer Weg (Flurstück 128/2), westlich durch die Eisenbahnstrecke, Bürger Tannen (Flurstücke 129, 164, 162) und nördlich durch den Forstweg/Fuchsberg eingegrenzt.

Das B-Plangebiet ist im südlichen Teil als Ferienpark ausgewiesen. Im Nordosten ist ein Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

In dem Bebauungsplan sind Baufelder, Erschließungsstraßen, Maßnahmen zu Pflanzungen sowie das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, die durch die 1. Änderung berührt werden.

3.2 Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet ist die Entwicklung eines durchgrünten Wohngebietes mit vorwiegender Einzelhausbebauung vorgesehen. Neben der Zufahrt von der B 103 in das Plangebiet entstehen ein Ladengebiet sowie ein Gebiet mit Kindertagesstätte, Gesundheits- und Sporteinrichtungen sowie gastronomischen Einrichtungen.

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 Ortsteil Appelburg. Im Flächennutzungsplan sind für das Plangebiet die Gebietsausweisungen SO Ferien – Sondergebiete, die der Erholung dienen, Ferienhausgebiete (§ 10 BauNVO), SO F+S – Sonstige Sondergebiete, Freizeit- und Sporteinrichtungen (§11 BauNVO), SO Zoo – Sonstige Sondergebiete, Kleintierzoo (§ 11 BauNVO), SO F- Sonstige Sondergebiete Fremdenbeherbergung (§11 BauNVO) sowie WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) ausgewiesen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden (Parallelverfahren).

Die Gebietsausweisungen sollen in Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), Sonstige Sondergebiete – Ladengebiete (§ 11 BauNVO) und Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO) geändert werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Für die allgemeinen Wohngebiete, das Urbane Gebiet sowie das sonstige Sondergebiet - Ladengebiet wird die Firsthöhe als Höhe über NHN festgesetzt.

5.2 Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO bestimmt.

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.

5.3 Verkehrserschließung

Fahrverkehr:

Die Anbindung des Fahrverkehrs an die Bundesstraße erfolgt über die vorhandene Einfahrt an der B 103, dem Gaarzer Weg und über den Fuchsberg.

Bei der Herstellung der Verkehrsflächen ist der vorhandenen (natürlichen) Geländeoberfläche unter Berücksichtigung bautechnischer Anforderungen weitgehend zu folgen.

Die Grundstückszufahrten sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge bzw. vergleichbaren Materialien auszubauen und auf eine Ausbaubreite von 4,0 m zu beschränken.

Fußgänger und Radfahrer:

Die Anbindung zum Stadtzentrum und das vorhandene Radwegenetz erfolgt von der Hauptzufahrt an der B 103 über den Radwanderweg und über den Fuchsbergweg.

Für den Übergang über die Bundesstraße 103 im Bereich Millionenweg sollte ein Fußgängerschutzweg mit Lichtsignalanlage vorgesehen werden.

5.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt überwiegend über die öffentlichen Erschließungsflächen. Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telefon erfolgt durch die dafür zuständigen Versorgungsträger.

Die Abfallentsorgung ist beim Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust – Parchim anzumelden.

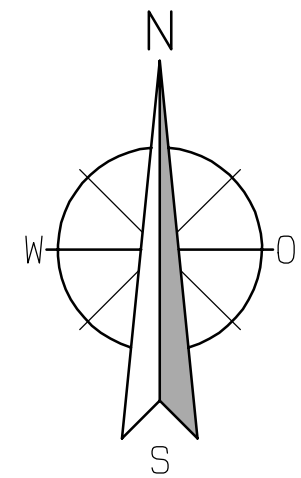
Das Schmutzwasser wird durch Anbindung an die öffentliche Kanalisation in der städtischen Kläranlage entsorgt. Die Anbindepunkte befinden im Millionenweg und im Bereich des Fuchsbergweges.

Das anfallende Regenwasser ist, soweit es nicht als Brauchwasser verwendet wird, auf den Grundstücken bzw. auf den öffentlichen Grünflächen zu versickern, sofern der Baugrund es ermöglicht, anderenfalls ist es der zentralen Regenentwässerung zuzuführen.

Als Versickerungsanlagen sind ein Versickerungsbecken im südlichen Teil des B-Plangebietes in der öffentlichen Grünfläche, ein flacher Überlaufgraben zum Versickerungsbecken in der Senke zu Bürger Tannen und ein Sickerbecken am Fuchsbergweg vorgesehen.



TOP 6.7- geänderte Anlage nach Beratung im Hauptausschuss am 09.07.2012



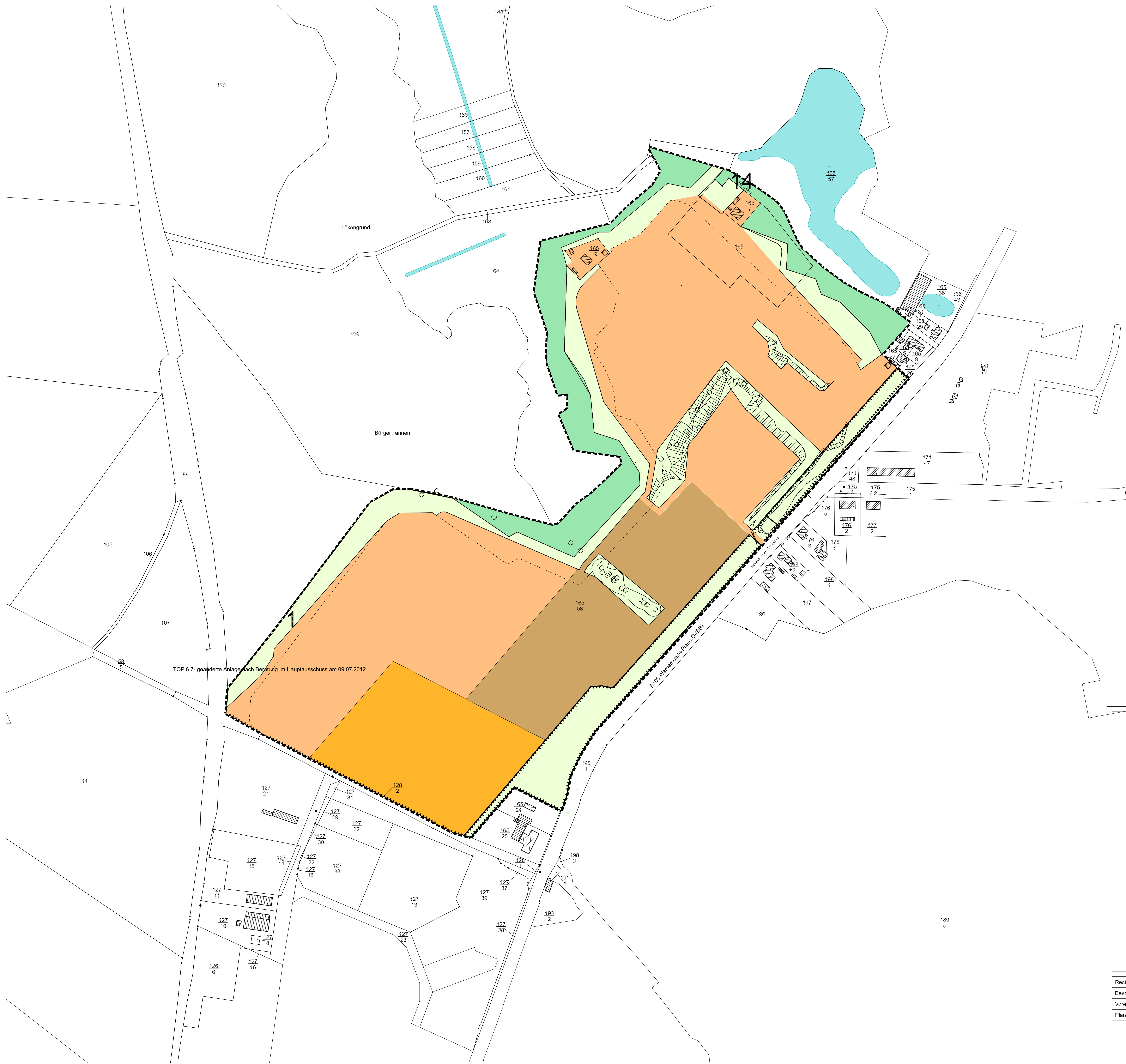
○ Lage des Plangebietes
unmittelbar



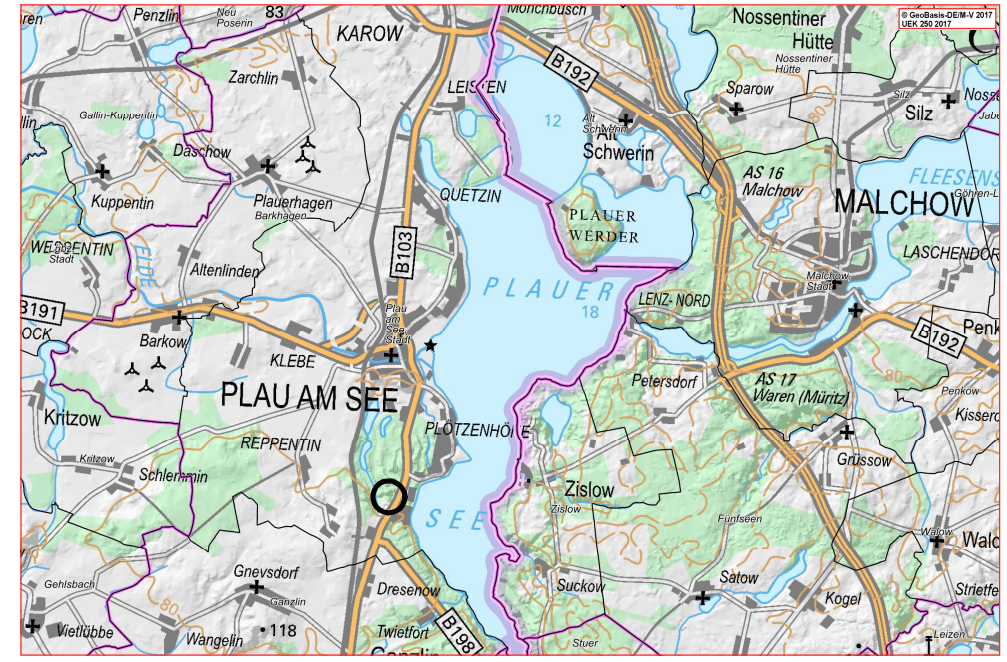
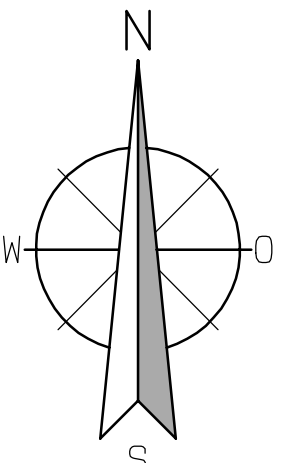
Rechtskraft:	
Beschlussfassung:	
Vorentwurf:	
Planungsstand:	01.06.2021

Städtebaulicher Entwurf zur
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19
"Ferienpark Appelburg"
der Stadt Plau am See

Maßstab: 1:2000	 Ingenieurbüro Seesträße 2a 12095 Plau am See Tel. 0304 2111111	Planungsblatt für Hoch- und Tiefbau 12095 Plau am See Tel. 0304 2111111
-----------------	--	---



- Planzeichenerklärung**
- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 10 BauNVO)
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - Sonstiges Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 11 BauNVO)
 - Urbane Gebiete (§ 9a BauNVO)
- 5. Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen
- 6. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserrwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- 7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald



○ Lage des Plangebietes
unmaßstäblich



Rechtskraft:	
Beschlussfassung:	
Vorentwurf:	
Planungsstand:	07.03.2022

**Aufstellungsbeschluss zur
1. Änderung Bebauungsplan Nr. 19
"Ferienpark Appelburg"
der Stadt Plau am See**

Autorenzettel:

 **Ingenieurbüro
andreas Grottel**

Planungsbüro für Hoch- und Tiefbau
Sternstraße 2a
13055 Plau am See
Telefon: 03041 211111
E-Mail: info@andreas-grottel.de

Maßstab: 1:2000

Stadtvertretung Plau am See

11.6.2022

Fraktion Die Linke

Änderungsantrag

zum Entwurf des Aufstellungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ferienpark Appelburg“ der Stadt Plau am See – Stand 9.6.2022

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Plau am See, im Ortsteil Appelburg gelegen, Flur 17, Flurstücke 165/6, 165/7, 165/165/19 und einem herauszumessenden Teil des Flurstückes 165/58. Das herauszumessende Flurstück 165/x, das eingegrenzt wird im Osten durch die B 103 und die Eckparzellen des Tankstellengrundstückes (Flurstück 165/24 und 165/25, südlich durch den Gaarzer Weg (Flurstück 128/2), westlich durch die Eisenbahnstrecke und eine Verbindungslinie mit dem Flurstück 129. Dieses Flurstück fällt nicht in den Bereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, sondern verbleibt als Vorbehaltsfläche für eine touristische Infrastruktur.

Das Plangebiet soll von einem Ferienhausgebiet derart umgeplant werden, dass künftig Feriennutzung, Wohnnutzung (Einzel- und Mehrfamilienhäuser) und urbane Infrastruktur zulässig sind, wobei die Wohn- und Ferienhausnutzung den überwiegenden Teil der Nutzung ausmachen soll.



Dr. Uwe Schlaak

Fraktionsvorsitzender

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und DIE LINKE
zur Sitzung der Stadtvertretung Plau am See am 28. Juni 2022

Änderungs-/Ergänzungsantrag zur Vorlage S/19/0171 Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Ferienpark Appelburg“ der Stadt Plau am See

Die Beschlussvorlage wird wie folgt ergänzt:

Ein Drittel der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche bzw. der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche soll mit dem Ziel verwendet werden, den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken sowie den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zu ermöglichen – sei es durch die Schaffung von preisgebundenen/preisgedämpften Wohnraum zur Miete oder durch die Versorgung von einheimischen Interessenten mit bezahlbaren Baugrundstücken. Die Verwaltung wird verpflichtet, gleichlautende Vereinbarungen in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen. Zur konkreten Ausgestaltung und Umsetzung dieser städtebaulichen Vereinbarung wird im weiteren Verfahren ein Ausführungsvertrag zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt Plau am See geschlossen.

Begründung

Es ist eine kommunale Pflichtaufgabe, vorausschauend und langfristig gegen Wohnungsknappheit und immer weiter steigende Mieten vorzugehen sowie für ausreichend angemessenem und bezahlbarem Wohnraum für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sorgen. Die Stadt Plau am See trägt hier als Tourismusstandort eine besondere Verantwortung. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass immer weniger Plauer Bürgerinnen und Bürger einen angemessenen Wohnraum finden oder sich leisten können - egal ob im Mietverhältnis oder im Eigenheim. Gleichzeitig mangelt es an bezahlbarem Wohnraum für Beschäftigte in der Tourismuswirtschaft. Dies erschwert es, Fachkräfte für den Tourismusstandort zu gewinnen.

Es ist deshalb vorrangiges Ziel, bei jeder Bauleitplanung Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen zu schaffen und den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Familien mit Kindern, Senioren, Auszubildende, Geflüchtete) angemessen zu berücksichtigen. Die Schaffung von bedarfsgerechtem und preisgünstigem Wohnraum trägt nachhaltig zur Attraktivität und zum sozialen Zusammenhalt der Stadt Plau am See bei.

Die Beteiligung privater Investoren und Grundstückseigentümer an diesem städtebaulichen Ziel ist kein Akt des guten Willens, sondern im Baugesetzbuch verankert: Die Bauleitplanung einer Kommune ist so auszurichten, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet ist. Dies kann – auch auf Grundstücken im Privatbesitz - durch den Zwischenerwerb neu zu entwickelnder Baugebiete durch die Stadt oder durch Kooperationsvereinbarungen mit Grundstückseigentümern/Bauträgern sichergestellt werden - sei es um preisgebundenen/preisgedämpften Wohnraum oder Sozialwohnraum zu schaffen oder um einheimische Interessenten mit bezahlbaren Baugrundstücken zu versorgen (Einheimischenmodell). Viele Kommunen folgen seit Jahren erfolgreich diesem Prinzip der sozial gerechten und dem Allgemeinwohl verpflichtenden Bodennutzung.

Aufgrund der Größe und der Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes halten wir es für sozial gerecht und angemessen, ein Drittel der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche bzw. der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche, entsprechend dem Allgemeinwohl zu widmen.



Anke Pohla, Fraktionsvorsitzende SPD



Dr. Uwe Schlaak, Fraktionsvorsitzender DIE LINKE

Plau am See, 13. Juni 2022

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Verfasser: Manewald

Datum: 23.05.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich		Ausschuss für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe	
Nichtöffentlich	13.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt	Vorberatung
Nichtöffentlich	20.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	28.06.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Beschluss über den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ferienpark Appelburg" und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, den städtebaulichen Vertrag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ferienpark Appelburg“ und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zwischen der Vorhabenträgerin, WTF 815 GmbH, vertreten durch Herrn Garbe, und der Stadt Plau am See.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

Entwurf „städtebaulicher Vertrag“

Sachverhalt:

Mit dem städtebaulichen Vertrag sollen die anfallenden Planungskosten u. s. w. geregelt werden.

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung M.-V. waren keine/ folgende Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen

gez. Hoffmeister

Bürgermeister

Entwurf Städtebaulicher Vertrag

zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19

“**Ferienpark Appelburg**“ und zur

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

zwischen der

Stadt Plau am See Markt

2

19395 Plau am See

vertreten durch den Bürgermeister

Herrn Hoffmeister

(nachfolgend **Stadt** genannt)

und der

WTF 815 GmbH

Lange Str. 34, 19370 Parchim

vertreten durch den Geschäftsführer

Christian Garbe

(nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt)

gemeinsam „**Parteien oder Vertragsparteien**“ genannt-

wird auf der Grundlage des § 11 BauGB in der derzeit gültigen Fassung folgender Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

§ 1 Art und Umfang der städtebaulichen Planungen

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ferienpark Appelburg“ und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See, einschließlich der Betreuung des Verfahrens.
- (2) Sollten für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung zusätzliche Sonderleistungen, wie zum Beispiel Gutachten, erforderlich werden, so werden diese durch die Vorhabenträgerin in Auftrag gegeben und bezahlt.
- (3) Die Rechnungen des beauftragten Planungsbüros werden direkt an die Vorhabenträgerin gestellt und bezahlt.
- (4) Alle, die zur Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes anfallenden Kosten, trägt die Vorhabenträgerin.

§ 2 Pflichten der Vertragsparteien

- (1) Die Stadt wird das erforderliche Bauleitplanverfahren betreiben. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin auf Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet wird (vgl. § 1 Abs. 3, S. 2 BauGB). Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt während des gesamten Bauleitplanverfahrens unberührt bleibt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.
- (3) Der Vorhabensträger erarbeitet selbständig die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Planungsunterlagen.
- (4) Die Planung muss den rechtlichen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechen und darf den berechtigten Interessen der Stadt nicht entgegenstehen. Die Planung ist mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.
- (5) Die Vorhabenträgerin erstellt auf eigene Kosten die erforderlichen Unterlagen für das Satzungsverfahren.
- (6) Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und für die F-Planänderung sind mögliche Beeinträchtigungen abzuklären.
- (7) Die Planer und Gutachter sind im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen. Die Stadt kann ihr Einvernehmen nur aus berechtigtem Grund verweigern. Als berechtigter Grund gilt insbesondere, wenn der Planer / Gutachter nicht überwiegend auf dem jeweiligen Fachgebiet tätig ist.
- (8) Die Pläne und die Begründung sowie weitere Gutachten sind der Stadt vorzulegen. Auf Anforderung sind von der Vorhabenträgerin weitere Exemplare und geeignete Vorlagen zur Vervielfältigung für das Einholen von Stellungnahmen sonstiger Dienststellen zu übergeben.

- (9) Die Vorhabenträgerin ist für die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB), Überarbeitung der Planungsunterlagen und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages aus der Bürger- und TöB-Beteiligung verantwortlich.
- (10) Die Vorhabenträgerin stellt die Genehmigungsakten zwecks Antragstellung und Genehmigung des Planes sowie eine CD mit dem Satzungsexemplar (Begründung, Umweltbericht, Planzeichnung) in pdf-Form und dxf-, dwg- oder shap-Form der Stadt zur Verfügung.
- (11) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Folgekosten, die sich im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben inklusive der Forderungen der Träger öffentlicher Belange.

§ 3 Kosten

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt alle anfallenden Kosten, die für die Durchsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sind (Planungskosten, Kosten der baulichen Anlagen usw.).
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt darüber hinaus, die auf Seiten der Stadt im Zuge der Ausarbeitung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19, eine Verwaltungspauschale von 5.000,00 €. Mit Vertragsannahme durch die Stadtvertretung wird die Verwaltungspauschale sofort fällig.
- (3) Gleiche Verwaltungspauschale gilt vollumfänglich für die durch das Vorhaben notwendige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See.
- (4) Konkrete Regelungen zu Durchführung und Erschließung werden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag bzw. in einer weiteren entsprechenden vertraglichen Vereinbarung festgelegt.

§ 4 Verkehrssicherung

Während der Bauzeit übernimmt die Vorhabenträgerin die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Vertragsgebiet. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht, und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen oder durch jegliche anderen Ursachen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Für neu angelegte Leitungstrassen sind die Bestandspläne an die Stadt zu übergeben.

Entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen wie: Wasser- und Abwasserzweckverband, WEMAG, Wasser- und Bodenverband, Telekom etc. sind gesondert durch die Vorhabenträgerin abzuschließen.

§ 5 Rechtsnachfolge / Übertragbarkeit

- (1) Der Vertrag ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Stadt nicht übertragbar.
- (2) Die Stadt ist nur aus wichtigem Grund berechtigt, der Vertragsübertragung zu widersprechen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn aus Sicht der Stadt nicht gewährleistet ist, dass die Pflichten aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt auch vom Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin erfüllt werden.
- (3) Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind von etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin sichert hiermit zu, Rechtsnachfolger entsprechend schriftlich zu verpflichten und weist dies der Stadt nach.
- (4) Wird der Verpflichtung nicht nachgekommen, dann erfolgt die Ersatzvornahme zu Lasten der Vorhabenträgerin.
- (5) Die Vorhabenträgerin wird den Rechtsnachfolger wiederrum verpflichten, mit deren Vertragspartnern entsprechend zu verfahren, wenn sie ihrerseits Teile des Plangebietes an Dritte veräußern, verpachten oder in ähnlicher Weise überlassen sollten.
- (6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Vertragsschluss zur Vertragsübertragung i.S. des Absatzes 1 die schriftliche Zustimmung der Gemeinde einzuholen.

§ 6 Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die dieser im Hinblick auf die Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Rechtskraft erlangen sollte oder die Aufhebung der Satzungen, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der F-Planänderung im Verlauf des Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt.

§ 7 Kündigung und Haftung

- (1) Eine Kündigung des Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und / oder rechtlich unmöglich ist und sich die Anpassung aus diesem Grund ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Vorhabenträgerin den sich aus dem Vertrag ergebenden Fristen nicht fristgerecht nachkommt oder wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerins das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

§ 8 Streitigkeiten / Gerichtsstand

- (1) Die Vertragsparteien erklären, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlichrechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten im Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist. Dies gilt allerdings nicht für Ansprüche aus zivilrechtlichen Verträgen, die in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten geschlossen werden.
- (2) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass alle Meinungsverschiedenheiten aus oder im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden sollen.
- (3) Für Streitfälle, welche im Zusammenhang mit dem Vertrag zwischen den Vertragspartnern nicht einvernehmlich beigelegt werden können, ist der Gerichtsstand das Verwaltungsgericht in Schwerin.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Der Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nur zum Zweck der Vertragsdurchführung / -erfüllung. Es gelten die Bestimmungen der DSGVO, die im Zusammenhang mit einer vertragsgebundenen Datennutzung/-verarbeitung stehen.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (4) Sollte eine der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen unwirksam sein oder werden, wird davon die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.
- (5) Die Vertragsparteien verpflichten sich, fehlende vertragliche Regelungen, die sich im weiteren Verlauf der Planung zeigen, entsprechend dem angestrebten Planungsziel unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und technischer Aspekte umgehend zu vereinbaren. Dem Veranlasser obliegt die Nachweisführung der Erforderlichkeit.
- (6) Tritt nach Vertragsabschluss eine wesentliche Veränderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse ein, insbesondere technische Unmöglichkeit oder unter dem insgesamt angestrebten Planungsziel nachweislich unrentable Aufwendungen, die bei Abschluss dieses Vertrages maßgebend waren und sind infolge dessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin in ein grobes Missverhältnis geraten, werden Gemeinde und Vorhabenträgerin umgehend einvernehmlich eine angemessene Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse herbeiführen, die dem Planungsziel dieses Vertrages entspricht.
- (7) Dieser Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen durch den die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen.

- (8) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Plau am See, den

Parchim, den

für die Stadt

für den Vorhabenträger

.....

.....

Entwurf Städtebaulicher Vertrag

zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19
„**Ferienpark Appelburg**“ und zur
5. Änderung des Flächennutzungsplanes

zwischen der

Stadt Plau am See
Markt 2, 19395 Plau am See

vertreten durch den Bürgermeister
Herrn Hoffmeister

(nachfolgend **Stadt** genannt)

und der

WTF 815 GmbH
Lange Str. 34, 19370 Parchim

vertreten durch den Geschäftsführer
Christian Garbe

(nachfolgend **Vorhabenträgerin** genannt)

gemeinsam „**Parteien oder Vertragsparteien**“ genannt-

wird auf der Grundlage des § 11 BauGB in der derzeit gültigen Fassung folgender
Städtebaulicher Vertrag geschlossen.

§ 1 Art und Umfang der städtebaulichen Planungen

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Erarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Ferienpark Appelburg“ und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See, einschließlich der Betreuung des Verfahrens.
- (2) Sollten für die Erarbeitung der städtebaulichen Planung zusätzliche Sonderleistungen, wie zum Beispiel Gutachten, erforderlich werden, so werden diese durch die Vorhabenträgerin in Auftrag gegeben und bezahlt.

- (3) Konkrete Regelungen zu Durchführung und Erschließung werden im Durchführungs- und Erschließungsvertrag bzw. in einer weiteren entsprechenden vertraglichen Vereinbarung festgelegt.

§ 2 Pflichten der Vertragsparteien

- (1) Die Stadt wird das erforderliche Bauleitplanverfahren betreiben. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin auf Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplanes durch diesen Vertrag nicht begründet wird (vgl. § 1 Abs. 3, S. 2 BauGB). Die Planungshoheit verbleibt bei der Stadt.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Unabhängigkeit und Entscheidungsfreiheit der Stadt während des gesamten Bauleitplanverfahrens unberührt bleibt, insbesondere im Hinblick auf die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB.
- (3) Der Vorhabenträger erarbeitet selbständig die für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlichen Planungsunterlagen.
- (4) Die Planung muss den rechtlichen Anforderungen an eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechen und darf den berechtigten Interessen der Stadt nicht entgegenstehen. Die Planung ist mit den zuständigen Fachämtern abzustimmen.
- (5) Die Vorhabenträgerin erstellt auf eigene Kosten die erforderlichen Unterlagen für das Satzungsverfahren.
- (6) Für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und für die F-Planänderung sind mögliche Beeinträchtigungen abzuklären.
- (7) Die Planer und Gutachter sind im Einvernehmen mit der Stadt zu bestimmen. Die Stadt kann ihr Einvernehmen nur aus berechtigtem Grund verweigern. Als berechtigter Grund gilt insbesondere, wenn der Planer / Gutachter nicht überwiegend auf dem jeweiligen Fachgebiet tätig ist.
- (8) Die Pläne und die Begründung sowie weitere Gutachten sind der Stadt vorzulegen. Auf Anforderung sind von der Vorhabenträgerin weitere Exemplare und geeignete Vorlagen zur Vervielfältigung für das Einholen von Stellungnahmen sonstiger Dienststellen zu übergeben.
- (9) Die Vorhabenträgerin ist für die Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (TöB), Überarbeitung der Planungsunterlagen und Erarbeitung des Abwägungsvorschlages aus der Bürger- und TöB-Beteiligung verantwortlich.
- (10) Die Vorhabenträgerin stellt die Genehmigungsakten zwecks Antragstellung und Genehmigung des Planes sowie eine CD mit dem Satzungssexemplar (Begründung, Umweltbericht, Planzeichnung) in pdf-Form und dxf-, dwg- oder shap-Form der Stadt zur Verfügung.
- (11) Die Vorhabenträgerin trägt sämtliche Folgekosten, die sich im sachlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Umsetzung des Vorhabens ergeben inklusive der Forderungen der Träger öffentlicher Belange.

§ 3 Kosten

- (1) Die Vorhabenträgerin übernimmt alle anfallenden Kosten, die zur Erarbeitung und die Durchführung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich sind (Planungskosten, Kosten der baulichen Anlagen usw.).
- (2) Die Vorhabenträgerin trägt darüber hinaus für die auf Seiten der Stadt im Zuge der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 anfallenden Kosten eine Verwaltungspauschale von 5.000,00 €. Mit Vertragsgenehmigung durch die Stadtvertretung wird die Verwaltungspauschale sofort fällig.
- (3) Eine gleiche Verwaltungspauschale fällt für die durch das Vorhaben notwendige 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See an. Auch diese ist der Genehmigung des Vertrages durch die Stadtvertretung fällig.
- (4) Die Rechnungen des beauftragten Planungsbüros werden direkt an die Vorhabenträgerin gestellt und von dieser bezahlt.

§ 4 Verkehrssicherung

Während der Bauzeit übernimmt die Vorhabenträgerin die Verkehrssicherungspflicht im gesamten Vertragsgebiet. Die Vorhabenträgerin haftet für jeden Schaden, der durch die Verletzung der ihr obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen oder durch jegliche anderen Ursachen an bereits verlegten Leitungen verursacht werden. Die Vorhabenträgerin stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Diese Regelung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Für neu angelegte Leitungstrassen sind die Bestandspläne an die Stadt zu übergeben.

Entsprechende Verträge mit den Versorgungsunternehmen wie Wasser- und Abwasserzweckverband, WEMAG, Wasser- und Bodenverband, Telekom etc. sind gesondert durch die Vorhabenträgerin abzuschließen.

§ 5 Rechtsnachfolge / Übertragbarkeit

- (1) Der Vertrag ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Stadt nicht übertragbar. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die schriftliche Zustimmung der Stadt vor Abschluss eines Übertragungsvertrages einzuholen
- (2) Die Stadt ist nur aus wichtigem Grund berechtigt, der Vertragsübertragung zu widersprechen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn aus Sicht der Stadt nicht gewährleistet ist, dass die Pflichten aus diesem Vertrag gegenüber der Stadt auch vom Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin erfüllt werden.
- (3) Die Verpflichtungen aus diesem Vertrag sind von etwaigen Rechtsnachfolgern der Vorhabenträgerin zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin sichert hiermit zu, Rechtsnachfolger entsprechend schriftlich zu verpflichten und weist dies der Stadt nach.

- (4) Wird dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, erfolgt die Ersatzvornahme zu Lasten der Vorhabenträgerin.
- (5) Die Vorhabenträgerin wird den Rechtsnachfolger wiederrum verpflichtet, mit seinen Vertragspartnern entsprechend zu verfahren, wenn sie ihrerseits Teile des Plangebietes an Dritte veräußern, verpachten oder in ähnlicher Weise überlassen sollten.

§ 6 Haftungsausschluss

- (1) Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die angestrebten Satzungen tätigt, ist ausgeschlossen.
- (2) Für den Fall, dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und/oder die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Rechtskraft erlangen sollten oder der Aufhebung der Satzungen, können Ansprüche gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und der F-Planänderung im Verlauf eines Verwaltungsstreitverfahrens herausstellt.

§ 7 Kündigung

- (1) Eine Kündigung des Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich die Anpassung aus diesem Grund ausschließt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag auch kündigen, wenn die Vorhabenträgerin den sich aus dem Vertrag ergebenden Verpflichtungen nicht fristgerecht nachkommt oder wenn über das Vermögen der Vorhabenträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

§ 8 Streitigkeiten / Gerichtsstand

- (1) Die Vertragsparteien erklären, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten im Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist. Dies gilt allerdings nicht für Ansprüche aus zivilrechtlichen Verträgen, die in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten geschlossen werden.
- (2) Die Vertragspartner sind sich darüber einig, dass alle Meinungsverschiedenheiten aus oder im Zusammenhang mit der Durchführung des Vertrages im gegenseitigen Einvernehmen geregelt werden sollen.
- (3) Für Streitfälle, welche im Zusammenhang mit dem Vertrag zwischen den Vertragspartnern nicht einvernehmlich beigelegt werden können, ist der Gerichtsstand das Verwaltungsgericht in Schwerin.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt nur zum Zweck der Vertragsdurchführung/-erfüllung. Es gelten die Bestimmungen der DSGVO, die im Zusammenhang mit einer vertragsgebundenen Datennutzung/-verarbeitung stehen.
- (2) Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
- (3) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (4) Sollte eine der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen unwirksam sein oder werden, wird davon die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksame Bestimmung durch eine Regelung zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt.
- (5) Die Vertragsparteien verpflichten sich, fehlende vertragliche Regelungen, die sich im weiteren Verlauf der Planung zeigen, entsprechend dem angestrebten Planungsziel unter Berücksichtigung wirtschaftlicher und technischer Aspekte umgehend zu vereinbaren. Dem Veranlasser obliegt die Nachweisführung der Erforderlichkeit.
- (6) Tritt nach Vertragsabschluss eine wesentliche Veränderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse ein, insbesondere technische Unmöglichkeit oder unter dem insgesamt angestrebten Planungsziel nachweislich unrentable Aufwendungen, die bei Abschluss dieses Vertrages maßgebend waren und sind infolge dessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Gemeinde und der Vorhabenträgerin in ein grobes Missverhältnis geraten, werden Stadt und Vorhabenträgerin umgehend einvernehmlich eine angemessene Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse herbeiführen, die dem Planungsziel dieses Vertrages entspricht.
- (7) Dieser Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträgerin zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen.
- (8) Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

Plau am See, den

Parchim, den

für die Stadt

für den Vorhabenträger

.....

.....

Gemeinsamer Antrag der Fraktionen SPD und DIE LINKE
zur Sitzung der Stadtvertretung Plau am See am 28. Juni 2022

Änderungs-/Ergänzungsantrag zur Vorlage S/19/0245 Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Ferienpark Appelburg" und zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Plau am See“

Die Beschlussvorlage wird wie folgt ergänzt:

Ein Drittel der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche bzw. der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche soll mit dem Ziel verwendet werden, den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu decken sowie den Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwache und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung zu ermöglichen – sei es durch die Schaffung von preisgebundenen/preisgedämpften Wohnraum zur Miete oder durch die Versorgung von einheimischen Interessenten mit bezahlbaren Baugrundstücken. Die Verwaltung wird verpflichtet, gleichlautende Vereinbarungen in den städtebaulichen Vertrag mit aufzunehmen. Zur konkreten Ausgestaltung und Umsetzung dieser städtebaulichen Vereinbarung wird im weiteren Verfahren ein Ausführungsvertrag zwischen dem Planungsbegünstigten und der Stadt Plau am See geschlossen.

Begründung

Es ist eine kommunale Pflichtaufgabe, vorausschauend und langfristig gegen Wohnungsknappheit und immer weiter steigende Mieten vorzugehen sowie für ausreichend angemessenem und bezahlbaren Wohnraum für die unterschiedlichen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sorgen. Die Stadt Plau am See trägt hier als Tourismusstandort eine besondere Verantwortung. Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass immer weniger Plauer Bürgerinnen und Bürger einen angemessenen Wohnraum finden oder sich leisten können - egal ob im Mietverhältnis oder im Eigenheim. Gleichzeitig mangelt es an bezahlbaren Wohnraum für Beschäftigte in der Tourismuswirtschaft. Dies erschwert es, Fachkräfte für den Tourismusstandort zu gewinnen.

Es ist deshalb vorrangiges Ziel, bei jeder Bauleitplanung Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen zu schaffen und den Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (Familien mit Kindern, Senioren, Auszubildende, Geflüchtete) angemessen zu berücksichtigen. Die Schaffung von bedarfsgerechtem und preisgünstigem Wohnraum trägt nachhaltig zur Attraktivität und zum sozialen Zusammenhalt der Stadt Plau am See bei.

Die Beteiligung privater Investoren und Grundstückseigentümer an diesem städtebaulichen Ziel ist kein Akt des guten Willens, sondern im Baugesetzbuch verankert: Die Bauleitplanung einer Kommune ist so auszurichten, dass eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleistet ist. Dies kann – auch auf Grundstücken im Privatbesitz - durch den Zwischenerwerb neu zu entwickelnder Baugebiete durch die Stadt oder durch Kooperationsvereinbarungen mit Grundstückseigentümern/Bauträgern sichergestellt werden - sei es um preisgebundenen/preisgedämpften Wohnraum oder Sozialwohnraum zu schaffen oder um einheimische Interessenten mit bezahlbaren Baugrundstücken zu versorgen (Einheimischenmodell). Viele Kommunen folgen seit Jahren erfolgreich diesem Prinzip der sozial gerechten und dem Allgemeinwohl verpflichtenden Bodennutzung.

Aufgrund der Größe und der Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebietes halten wir es für sozial gerecht und angemessen, ein Drittel der für die Wohnbebauung vorgesehenen Fläche bzw. der für die Wohnnutzung neu geschaffenen Geschossfläche, entsprechend dem Allgemeinwohl zu widmen.

Anke Pohla, Fraktionsvorsitzende SPD

Dr. Uwe Schlaak, Fraktionsvorsitzender DIE LINKE

Plau am See, 13. Juni 2022