



Protokollauszug aus der Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau, Infra- struktur und Umwelt und des Ausschusses für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe vom 28.07.2025

Top 3.1. S/24/0110 Aufstellungsbeschluss (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung der Hotelanlage Marianne" der Stadt Plau am See.

Herr Hoffmeister erklärt vorab, dass es vorteilhaft wäre, den anwesenden Gästen Herrn Tast, Herrn Storm (Investor) und Herrn Andrees (Planer) uneingeschränktes Rederecht zu erteilen, um aufkommende Fragen uneingeschränkt beantworten zu können.

Anzahl Mitglieder: 7

Abstimmungsergebnis:

anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	ausgeschlossen*
7	7	0	0	0

*Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des §24 KV-M-V

Die Ausschussmitglieder erteilen Herrn Tast, Herrn Storm und Herrn Andrees uneingeschränktes Rederecht.

Herr Hoffmeister erklärt, weshalb der TOP 3.1. und 3.2. durch die Stadtvertretung in die Ausschüsse Stadtentwicklung, Bau, Infrastruktur und Umwelt und Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe zur Vorberatung zurückverwiesen wurden.

Anschließend erläutert Herr Hoffmeister die Tagesordnungspunkte 3.1. und 3.2. zusammenhängend anhand der vorliegenden Informationsvorlage.

Herr Weisbrich erklärt diesbezüglich, dass diese Anfrage bereits zwei Mal im Ausschuss für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe besprochen wurde. Leider gab es keinerlei kompetente Beratung seitens der Verwaltung zu diesem Antrag und daher musste sich alles durch die Ausschussmitglieder selbst erarbeitet werden. So hat er auch selber bei Herrn Andrees nachfragen müssen, der ihm dann einige Fragen beantworten konnte. Des Weiteren merkt Herr Weisbrich an, dass es schade ist, dass in der Informationsvorlage nicht beide Pläne (der aktuell rechtskräftige B-Plan und die Änderung) nebeneinandergelegt wurden, um diese besser vergleichen zu können. Nach ausgiebigem Gedankenaustausch kristallisierte sich zum einen die neu geplante Parkplatzsituation und zum anderen die geplante zweigeschossige Bebaubarkeit als problematisch heraus. Der Ausschuss für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe würde es lieber sehen, wenn die Fläche, die

im aktuell rechtskräftigen B-Plan als Parkfläche ausgewiesen ist, auch im neuen B-Plan als Parkfläche ausgewiesen wird oder zumindest nur eingeschossig bebaut werden kann. Herr Weisbrich untermauert die Ansichten seines Ausschusses damit, dass es durch das Entfernen der Parkfläche zu einem Parkplatzproblem in dem Gebiet kommen könnte. Seiner Meinung nach fallen durch die Zufahrt zu den hinteren Gebäuden aktuell bestehende Parkflächen weg. Ebenso erklärt er, dass die mögliche zweigeschossige Bebaubarkeit in Zusammenhang mit einer fehlenden Festlegung der Firsthöhe zu der Errichtung eines Gebäudes führen kann, dessen Höhe sich dann nicht mehr an die Umgebung anpasst und zum Störfaktor für die unmittelbare Umgebung wird.

Herr Storm erklärt, dass es im Bezug auf die Parkflächensituation in diesem Gebiet keinerlei Probleme geben wird. Durch diese neue Planung fallen keine bereits jetzt vorhandenen Parkflächen weg, es werden ausschließlich neue Parkflächen geschaffen.

Im Bezug auf die Geschossigkeit erklärt Herr Andrees, dass diese bei der Änderung getauscht wurde. Das bedeutet, dass nun die zweigeschossige Bauweise ausschließlich auf den Bauflächen möglich ist, die nicht dem See zugewandt sind. Das seezugewandte Baufeld darf nun noch in eingeschossiger Bauweise bebaut werden.

Herr Feddeler fragt an, ob es in dem aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan eine Festsetzung der Firsthöhe gibt. Dies verneint Herr Hoffmeister.

Herr Andrees ergänzt, dass dieser Änderungsvorschlag des Bebauungsplanes im Vorfeld mit dem zuständigen Mitarbeiter des Landkreises besprochen wurde. Die Planung wurde an die Vorgaben des bestehenden Bebauungsplanes angelehnt. Die Größen der Baufelder wurden unter dem Gesichtspunkt geändert, dass man zukünftig eine flexiblere Bebauung ermöglicht, ohne bei der kleinsten Abweichung den Bebauungsplan wieder ändern zu müssen. Man kann aber diese Baufelder nicht vollständig bebauen, da die Fläche, die maximal versiegelt werden darf, durch die GRZ klar geregelt wird. Zu dieser GRZ zählt jegliche versiegelte Fläche, einschließlich Zuwegung, Nebengebäude, Garagen, Carports usw..

Herr Weisbrich erfragt nochmals explizit, weshalb auf dem kleineren Baufeld im nördlichen Bereich des Plangebiets die Parkfläche weggenommen wurde und nur die Darstellung eines leeren Baufeldes auf den eingereichten Unterlagen zu erkennen ist. Die weiteren Baufelder wurden auf den eingereichten Planzeichnungen bereits mit Bebauungsideen dargestellt und dieses Baufeld nicht. Man könnte dementsprechend auch ein Gebäude mit Staffeldach oder ein eingeschossiges Gebäude planen. Hierzu erklärt Herr Andrees, dass es für dieses Baufeld derzeit keine konkrete Idee gibt, wie es bebaut werden soll. Wenn man diese Fläche nun als Parkfläche festlegt, ist eine eventuelle Bebauung mit einem Gebäude ausgeschlossen. Mit der allgemein gehaltenen Planung eines Baufeldes hat man mehr Spielraum bei der Nutzung der Fläche.

Herr Hansen fragt an, ob mit diesem Bebauungsplan nun genau festgelegt wird, was in welcher Form gebaut wird? Herr Baumgart verneint dies und erklärt, dass ausschließlich Baurecht geschaffen wird. Des Weiteren möchte Herr Hansen wissen, von wann der aktuell gültige Bebauungsplan ist und warum dieser jetzt geändert werden soll? Herr Hoffmeister teilt mit, dass der aktuelle Bebauungsplan im Jahr 2007 rechtskräftig geworden ist. Herr Andrees erklärt, dass dieser Bebauungsplan mit den aktuellen Vorstellungen des Investors nicht übereinstimmt und dass deshalb diese Änderung vorgenommen werden soll.

Herr Herzog möchte von Herrn Andrees wissen, welche Firsthöhenbegrenzung bei einer zweigeschossigen Bauweise sinnvoll wäre. Herr Andrees erklärt, dass man diese Frage nicht pauschal beantworten kann. Dazu sind ausführliche Berechnungen notwendig.

Herr Tast merkt an, dass es aus seiner Sicht sinnvoll wäre, diesen Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes zu beschließen. Er erklärt weiter, dass es jedem Ausschussmitglied freisteht, einen Antrag zu stellen, damit eine Firsthöhe festgelegt wird.

Herr Klähn erklärt, dass dieses Thema im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Infrastruktur und Umwelt ausführlich besprochen wurde und dass sich alle Mitglieder einstimmig dafür entschieden haben, diese Bebauungsplanänderung gemäß des vorliegenden Antrages durchzuführen. Diese Meinung vertritt er auch nach der heutigen Gesprächsrunde.

Herr Dr. Schlaak merkt an, dass es für ihn auch sinnvoll wäre, eine Firsthöhe festzulegen, um die Anwohner der unmittelbaren Umgebung nicht zu stören.

Herr Brosemann stimmt der Meinung von Herrn Dr. Schlaak zu, da in der unmittelbaren Umgebung eine sehr niedrige Bebauung üblich ist und ein sehr hohes Haus dann unvorteilhaft wäre.

Herr Weisbrich erklärt nochmals ausführlich, dass es in dem Ausschuss für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe grundsätzlich keine Bedenken bei den Baufeldern in der Flucht des bestehenden Hotels gibt. Es gibt nur Bedenken bei dem Baufeld, das den Parkplatz ersetzen soll, da man dort dann sonst ohne jegliche Begrenzung der Firsthöhe ein „Häuserklotz“ mit enormer Höhe hinsetzen könnte, der sich nicht mehr in die Umgebung integriert, sondern als störender Faktor angesehen wird.

Herr Weisbrich stellt den Antrag, dass der Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes dahingehend geändert werden soll, dass auf dem besagten Baufeld eine eingeschossige Bebauung festgelegt wird.

Herr Feddeler bittet die anwesenden Mitglieder darüber abzustimmen, ob dem Antrag von Herrn Weisbrich zugestimmt wird.

Anzahl Mitglieder: 7

Abstimmungsergebnis:

anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	ausgeschlossen*
7	0	7	0	0

*Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des §24 KV-M-V

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Infrastruktur und Umwelt lehnt den Antrag von Herrn Weisbrich ab.

Hinweis: Da es sich um eine gemeinsame Ausschusssitzung der Ausschüsse Stadtentwicklung, Bau, Infrastruktur und Umwelt und Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe gehandelt hat, wird in diesem Zusammenhang auch auf das Abstimmungsergebnis des Ausschusses für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe hingewiesen.

Anschließend bittet Herr Feddeler um die Zustimmung, den Aufstellungsbeschluss (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung der Hotelanlage Marianne“ der Stadt Plau am See, der Stadtvertretung zu empfehlen.

Anzahl Mitglieder: 7

Abstimmungsergebnis:

anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen	ausgeschlossen*
7	7	0	0	0

*Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des §24 KV-M-V

Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Infrastruktur und Umwelt empfiehlt der Stadtvertretung folgende Punkte zu beschließen:

1. die Aufstellung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung der Hotelanlage Marianne“ der Stadt Plau am See.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird in der vorliegenden Fassung vom 10.03.2025 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 „Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung – Erweiterung der Hotelanlage Marianne“ mit der Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf sowie dem Begründungsentwurf einzuholen.

Hinweis: Da es sich um eine gemeinsame Ausschusssitzung der Ausschüsse Stadtentwicklung, Bau, Infrastruktur und Umwelt und Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe gehandelt hat, wird in diesem Zusammenhang auch auf das Abstimmungsergebnis des Ausschusses für Tourismus, Wirtschaft und Gewerbe hingewiesen.