

Prämbel
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1817, 1824) und nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 6. Mai 1998 (GVBl. M-V. S. 518, 635, ber.GVOBl. M-V. S. 468), hat die Stadtvertretung der Stadt Malchow den nebenstehenden Bebauungsplan Nr. 31b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

Verfahrensvermerke
1. Aufstellung
Die Aufstellung erfolgte aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 25.06.2002 und vom 20.05.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung ist durch Veröffentlichung im Malchower Tageblatt am 25.07.2002 erfolgt.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

2. Raumordnung und Landesplanung
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 24.07.2002 und 24.01.2006 beteiligt worden.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 14. Februar 2006 durchgeführt worden.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

4. TöB - Beteiligung
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.06.06 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

5. Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
Die Stadtvertretung hat am 21. Februar 2006 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung bestätigt und gleichzeitig zur Auslegung bestimmt.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15. März 2006 bis zum 18. April 2006 während der Zeiten Mo - Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie Mo - Mi von 13.00 bis 16.00 Uhr und Do von 13.00 bis 17.00 Uhr entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsspiegel am 6. März 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

7. Kartengrundlage
Der katasträmliche Bestand am 30.06.2006 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Die lagerichtige Darstellung der Grenzpunkte wurde nur gub geprüft. Die vollständige und lagerichtige Darstellung des Gebäudebestandes konnte nicht überprüft werden. Grenzabstände können nicht abgeleitet werden.

Waren, den 30.06.2006

- Siegel -
(Unterschrift)
Leiter des Katasteramtes

8. Stellungnahmen
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 2. Mai 2006 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

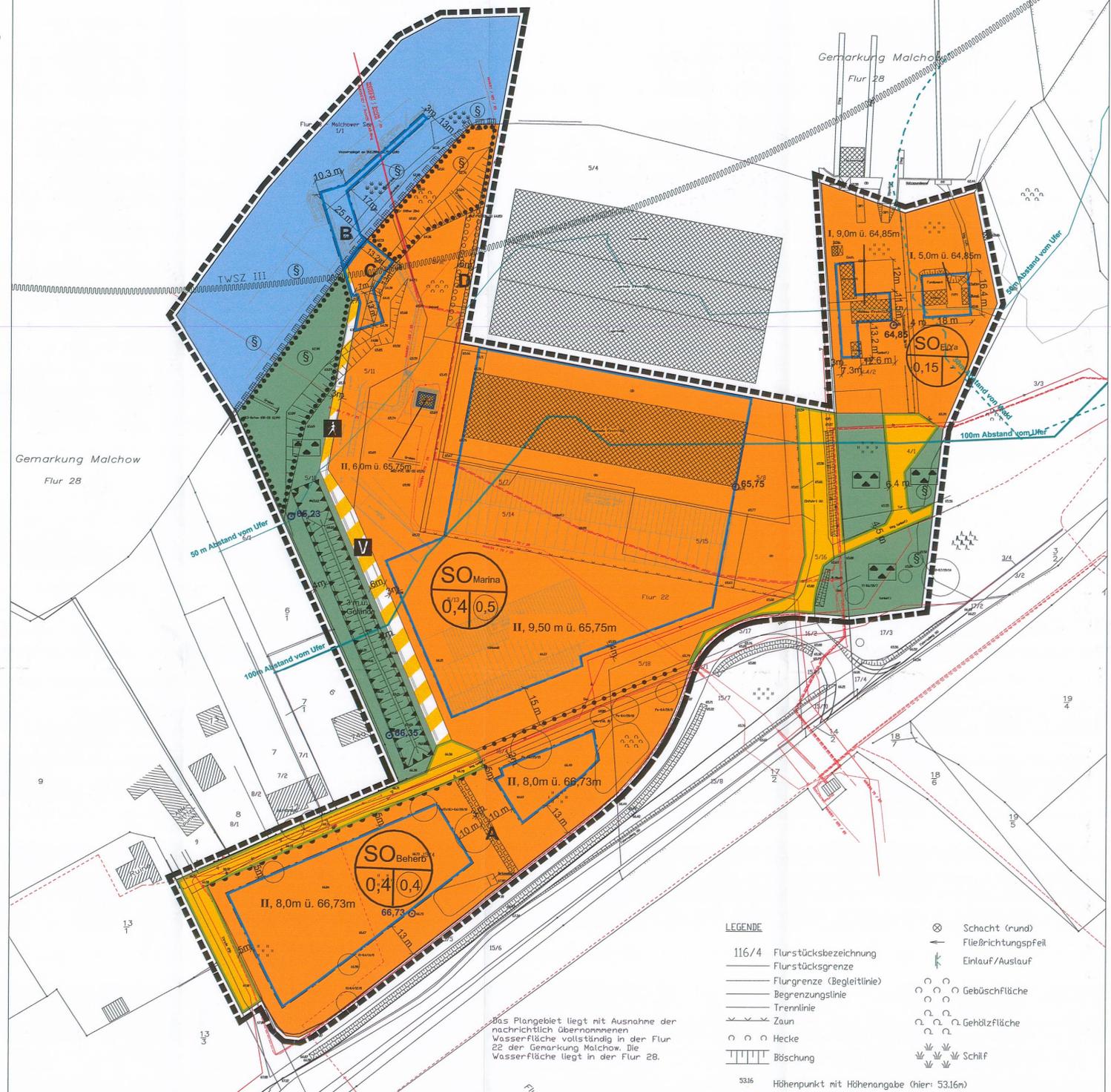
Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

9. erneute Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde geändert. Der überarbeitete Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 23. Mai 2006 bis zum 7. Juni 2006 während der Zeiten Mo - Fr von 9.00 bis 12.00 Uhr sowie Mo - Mi von 13.00 bis 16.00 Uhr und Do von 13.00 bis 17.00 Uhr entsprechend dem § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung im Amtsspiegel am 15. Mai 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die erneute Beteiligung wurde auf die durchgeführten Änderungen beschränkt.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister



10. Stellungnahmen
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 20. Juni 2006 geprüft. Das Ergebnis ist entsprechend mitgeteilt worden.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

11. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan Nr. 31b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20. Juni 2006 von der Stadtvertretung der Stadt Malchow als Satzung beschlossen.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

12. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31b, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Malchow, den 26.6.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

13. Öffentliche Bekanntmachung - Inkrafttreten
Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Amtsspiegel des Amtes Malchow am 10. Juli 2006 ortsüblich bekanntgegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erläsch von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Malchow, den 11.7.06

- Siegel -
(Unterschrift)
Der Bürgermeister

LEGENDE

116/4	Flurstücksbezeichnung	⊗	Schacht (rund)
---	Flurstücksgrenze	←	Fliehrichtungspfeil
---	Flurgrenze (Begleitlinie)	⊥	Eintlauf/Auslauf
---	Begrenzungslinie	○	Gebüschfläche
---	Trennlinie	○	Gehölzfläche
---	Zaun	○	Hecke
---	Böschung	○	Schluff
5316	Höhenpunkt mit Höhenangabe (hier: 5316m)		

Pflanzliste 1a Großkronige Bäume: Berg-Ahorn Berg-Ulme Gemeine Esche Grau-Erle Moor-Birke Rot-Buche Schwarz-Erle Silber-Weide Sommer-Linde Spitz-Ahorn Stiel-Eiche Trauben-Eiche Winter-Linde Tilia cordata	Pflanzliste 1b Kleinkronige Bäume: Baumhasel Feld-Ahorn Feld-Ulme Hainbuche Mehlbirne Sand-Birke Vogelbeere Wildpappel Wildbirne	Pflanzliste 2a Heckengehölze: Apfelrose Besenrose Brombeere Eingriffeliger Weißdorn Faulbaum Felsenbirne Forsythie Gemeine Heckenkirsche Gewöhnlicher Flieder Haselnuß Hundsrose Kreuzdorn (weiß und rot) Pflaumenflüchsen Pflaumenstrauch Roter Hirteneigel Salweide Sanddorn Siedelbald Traubenkirsche Vogelkirsche Weigelsee Wolliger Schneeball	Pflanzliste 2b Heckengehölze: Amelanchier ovalis Cytisus scoparius Rubus fruticosus Crataegus monogyna Rhamnus frangula Amelanchier lamarckii Forsythie Lonicera xylosteum Syringa vulgaris Corylus avellana Rosa canina Rhamnus spec. Eunonymus europaeus Philadelphus coronarius Cornus sanguinea Salix caprea Hippophae rhamnoides Daphne mezereum Prunus padus Prunus avium Weigela florida Viburnum lantana	Pflanzliste 3 Kletterpflanzen: Baumwürger Blauwein Efeu Gelbblau Kletter-Hortensie Kletterrosen Jungferrebe Wilder Wein Schling-Knirlich Gewöhnliche Waldrebe
--	--	--	---	--

Teil B: Textliche Festsetzungen
1.1 Sondergebiet Marina: Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Marina“ dient gewerblichen, maritimen Nutzungen. Zulässig sind:
1. Betriebe der Bootslagerung, des Bootservice und der Bootreparatur einschließl. die der notwendigen technischen und sonstigen Infrastruktur,
2. Betriebe für den Verkauf und die Vermietung von Booten und Bootzubehör,
3. Anlagen für die Verwaltung und Betreibung der Einrichtungen,
4. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
5. Schank- und Spelsswirtschaften,
6. Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonen,
7. Sonstige der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienende nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO),
8. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung.

1.2 Sondergebiet Beherbergung: Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Beherbergung“ dient der Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit bis zu 80 Gästebetten,
2. Bis zu 40 Stellplätze für mobile Unterkünfte,
3. Schank- und Spelsswirtschaften,
4. Anlagen für die Verwaltung und Betreibung der Einrichtungen,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
6. Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter, Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind. Ausnahmsweise können zugelassen werden:
7. Sonstige der Zweckbestimmung des Sondergebietes Beherbergung oder der Zweckbestimmung des Sondergebietes Marina dienende nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO),
8. Ausstellflächen- und Verkaufsräume für Boote, Wohnmobile und Wohnwagen nordöstlich des Geh- und Leitungsrechts mit der Bezeichnung A,
9. Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie Einrichtungen zur Freizeitgestaltung.

1.3 Sondergebiet Fischerei und Yachtclub: Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fischerei und Yachtclub“ dient an einen Fischereibetrieb angelegten Nutzungen sowie der landsideigen Infrastruktur für das Freizeit- und vereinsmäßige Nutzen von Booten / Wassersportarten. Zulässig sind:
1. Anlagen und Einrichtungen für die Fischerei einschließl. der Verarbeitung und des Verkaufs von Fischen,
2. Schank- und Spelsswirtschaften,
3. Versammlungs-, Umkle- und Sanitärräume,
4. sonstige technische Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
6. Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonen.

1.4 Besonderer Nutzungszweck Steganlage und Slipanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.9 BauGB)
Im Baufenster mit der Bezeichnung B ist eine Steganlage mit einer maximalen Ausladung von 25 m in den Malchower See (gemessen im rechten Winkel von der Flurstücksgrenze) und einer Grundfläche von maximal 60 m² sowie des Errichten von bis zu 15 Dalben als Wartebereich für die Slipanlage zulässig. Im Baufenster mit der Bezeichnung C ist eine Slipanlage für Freizeit- und Sportboote einschließlich der hierfür bautechnischen Anlagen mit einem Zufahrts- und Ver- und Entsorgungsbereich zulässig. Die maximale Grundfläche beträgt 350 m².

1.5 Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und stationäre sowie dauerhaft abgestellte mobile Krananlagen in den Sondergebieten müssen einen Abstand von mindestens 50 m zur Uferlinie einhalten.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen: Uferbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen nicht zulässig.

1.7 Baumpflanzungen im Sondergebiet Marina (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Innerhalb des Sondergebietes Marina sind insgesamt mindestens 27 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Davon sind mindestens 5 Bäume als großkronige Bäume auf der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung D zu pflanzen. Sie müssen einen Stammumfang von mindestens 15 - 19 cm aufweisen. Die übrigen 22 zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen.

1.8 Baumpflanzungen im Sondergebiet Beherbergung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Innerhalb des Sondergebietes Beherbergung sind mindestens 9 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen.

1.9 Heckenpflanzungen im Sondergebiet Marina (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Im Sondergebiet Marina sind entlang der Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich geschlossene Hecken anzulegen. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten. Insgesamt müssen mindestens 220 standortgerechte und heimische Gehölze mit mindestens 60 - 100 cm Höhe gepflanzt werden.

1.10 Fassadenbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Außenwände von Gebäuden, die über mindestens 8 m Wandlänge bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeerhöhe keine Wandöffnungen aufweisen, sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufenden zwei Metern Außenwand ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen und zu erhalten.

1.11 Nutzungsbeschränkungen und Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die Nutzungen innerhalb der Sondergebietflächen sind folgende maximalen flächenbezogenen Schwellenwert zulässig:
SO Marina: 60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts.
SO Fischerei/Yachtclub: 65 dB (A) tags, 50 dB (A) nachts.
Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Immissionsschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über dem natürlichen Geländeiveau (65,23 bis 66,35 ü. NN) anzulegen und zu erhalten.

1.12 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Insgesamt 5.174 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dem Sondergebiet Beherbergung zugeordnet.
Insgesamt 503 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dem Sondergebiet Fischerei / Yachtclub zugeordnet.
Insgesamt 1.023 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen den Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
2.1 Werbeanlagen: Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie selbstleuchtende Lichtkörper sind unzulässig.
2.2 Fassaden und Dächer: Metallisch glänzende, verspiegelte und reinweiße Außenflächen sind unzulässig.
2.3 Fassadengliederung: Bei Fassaden von mehr als 25 m Länge sind als Gliederungselemente Versäpfe, vertikale bauliche Elemente oder Rankenfäden in Fassadenhöhe zu erstellen.
2.4 Ordnungswidrig gemäß § 84, Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V handelt, wer
• Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet,
• Metallisch glänzende, verspiegelte und reinweiße Außenflächen gemäß 2.2 errichtet
• Keine Gliederungselemente gemäß Festsetzung 2.3 errichtet.

3. Hinweise
3.1 BauNVO: Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
3.2 Für den überbaubaren Bereich des 100 m Gewässerstrahlfens (hellblaue Linie), für die wassersseitigen Maßnahmen im LGS sowie für die Beseitigung von Biotopen wurden Anträge für entsprechende Ausnahmegenehmigungen gestellt.
3.3 Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffsfreie Bilanzierung des Grünordnungsplans. Auf einer insgesamt ca. 10.657 m² großen Fläche eines ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Gebiets werden Aufstellungsmaßnahmen durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung eines heimischen standortgerechten Laubwaldes bzw. Laubmischwaldes. Von der Gesamtfläche sind 30 % der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche befindet sich am Sparweg, Flur 9 Flurstück 2 und ist im Eigentum der Stadt Malchow.
3.4 Die Bepflanzung der privaten Flächen soll spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachspanne von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
3.5 Die Baufenster sind teilweise überlagert mit bestehenden, gesicherten Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger. Für eine Bebaubarkeit dieser Flächen ist ein Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern bezüglich einer Überbaubarkeit / Verlegung der Leitungen herzustellen. Bei den Leitungsverläufen ist zu beachten, dass die exakte Lageangabe nicht besteht (digitale Daten der Stadtwerke und analoge Karten der o.ä. und Telefonkarten werden in Planungsdarstellung einseitig) und deshalb bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen vor Ort eine entsprechende Überprüfung erfolgen muss.

1.3 Sondergebiet Fischerei und Yachtclub: Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fischerei und Yachtclub“ dient an einen Fischereibetrieb angelegten Nutzungen sowie der landsideigen Infrastruktur für das Freizeit- und vereinsmäßige Nutzen von Booten / Wassersportarten. Zulässig sind:
1. Anlagen und Einrichtungen für die Fischerei einschließl. der Verarbeitung und des Verkaufs von Fischen,
2. Schank- und Spelsswirtschaften,
3. Versammlungs-, Umkle- und Sanitärräume,
4. sonstige technische Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
6. Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonen.

1.4 Besonderer Nutzungszweck Steganlage und Slipanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.9 BauGB)
Im Baufenster mit der Bezeichnung B ist eine Steganlage mit einer maximalen Ausladung von 25 m in den Malchower See (gemessen im rechten Winkel von der Flurstücksgrenze) und einer Grundfläche von maximal 60 m² sowie des Errichten von bis zu 15 Dalben als Wartebereich für die Slipanlage zulässig. Im Baufenster mit der Bezeichnung C ist eine Slipanlage für Freizeit- und Sportboote einschließlich der hierfür bautechnischen Anlagen mit einem Zufahrts- und Ver- und Entsorgungsbereich zulässig. Die maximale Grundfläche beträgt 350 m².

1.5 Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und stationäre sowie dauerhaft abgestellte mobile Krananlagen in den Sondergebieten müssen einen Abstand von mindestens 50 m zur Uferlinie einhalten.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen: Uferbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen nicht zulässig.

1.7 Baumpflanzungen im Sondergebiet Marina (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Innerhalb des Sondergebietes Marina sind insgesamt mindestens 27 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Davon sind mindestens 5 Bäume als großkronige Bäume auf der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung D zu pflanzen. Sie müssen einen Stammumfang von mindestens 15 - 19 cm aufweisen. Die übrigen 22 zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen.

1.8 Baumpflanzungen im Sondergebiet Beherbergung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Innerhalb des Sondergebietes Beherbergung sind mindestens 9 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen.

1.9 Heckenpflanzungen im Sondergebiet Marina (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Im Sondergebiet Marina sind entlang der Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich geschlossene Hecken anzulegen. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten. Insgesamt müssen mindestens 220 standortgerechte und heimische Gehölze mit mindestens 60 - 100 cm Höhe gepflanzt werden.

1.10 Fassadenbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Außenwände von Gebäuden, die über mindestens 8 m Wandlänge bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeerhöhe keine Wandöffnungen aufweisen, sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufenden zwei Metern Außenwand ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen und zu erhalten.

1.11 Nutzungsbeschränkungen und Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die Nutzungen innerhalb der Sondergebietflächen sind folgende maximalen flächenbezogenen Schwellenwert zulässig:
SO Marina: 60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts.
SO Fischerei/Yachtclub: 65 dB (A) tags, 50 dB (A) nachts.
Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Immissionsschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über dem natürlichen Geländeiveau (65,23 bis 66,35 ü. NN) anzulegen und zu erhalten.

1.12 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Insgesamt 5.174 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dem Sondergebiet Beherbergung zugeordnet.
Insgesamt 503 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dem Sondergebiet Fischerei / Yachtclub zugeordnet.
Insgesamt 1.023 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen den Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
2.1 Werbeanlagen: Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie selbstleuchtende Lichtkörper sind unzulässig.
2.2 Fassaden und Dächer: Metallisch glänzende, verspiegelte und reinweiße Außenflächen sind unzulässig.
2.3 Fassadengliederung: Bei Fassaden von mehr als 25 m Länge sind als Gliederungselemente Versäpfe, vertikale bauliche Elemente oder Rankenfäden in Fassadenhöhe zu erstellen.
2.4 Ordnungswidrig gemäß § 84, Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V handelt, wer
• Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet,
• Metallisch glänzende, verspiegelte und reinweiße Außenflächen gemäß 2.2 errichtet
• Keine Gliederungselemente gemäß Festsetzung 2.3 errichtet.

3. Hinweise
3.1 BauNVO: Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
3.2 Für den überbaubaren Bereich des 100 m Gewässerstrahlfens (hellblaue Linie), für die wassersseitigen Maßnahmen im LGS sowie für die Beseitigung von Biotopen wurden Anträge für entsprechende Ausnahmegenehmigungen gestellt.
3.3 Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffsfreie Bilanzierung des Grünordnungsplans. Auf einer insgesamt ca. 10.657 m² großen Fläche eines ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Gebiets werden Aufstellungsmaßnahmen durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung eines heimischen standortgerechten Laubwaldes bzw. Laubmischwaldes. Von der Gesamtfläche sind 30 % der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche befindet sich am Sparweg, Flur 9 Flurstück 2 und ist im Eigentum der Stadt Malchow.
3.4 Die Bepflanzung der privaten Flächen soll spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachspanne von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
3.5 Die Baufenster sind teilweise überlagert mit bestehenden, gesicherten Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger. Für eine Bebaubarkeit dieser Flächen ist ein Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern bezüglich einer Überbaubarkeit / Verlegung der Leitungen herzustellen. Bei den Leitungsverläufen ist zu beachten, dass die exakte Lageangabe nicht besteht (digitale Daten der Stadtwerke und analoge Karten der o.ä. und Telefonkarten werden in Planungsdarstellung einseitig) und deshalb bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen vor Ort eine entsprechende Überprüfung erfolgen muss.

1.3 Sondergebiet Fischerei und Yachtclub: Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fischerei und Yachtclub“ dient an einen Fischereibetrieb angelegten Nutzungen sowie der landsideigen Infrastruktur für das Freizeit- und vereinsmäßige Nutzen von Booten / Wassersportarten. Zulässig sind:
1. Anlagen und Einrichtungen für die Fischerei einschließl. der Verarbeitung und des Verkaufs von Fischen,
2. Schank- und Spelsswirtschaften,
3. Versammlungs-, Umkle- und Sanitärräume,
4. sonstige technische Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
6. Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonen.

1.4 Besonderer Nutzungszweck Steganlage und Slipanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.9 BauGB)
Im Baufenster mit der Bezeichnung B ist eine Steganlage mit einer maximalen Ausladung von 25 m in den Malchower See (gemessen im rechten Winkel von der Flurstücksgrenze) und einer Grundfläche von maximal 60 m² sowie des Errichten von bis zu 15 Dalben als Wartebereich für die Slipanlage zulässig. Im Baufenster mit der Bezeichnung C ist eine Slipanlage für Freizeit- und Sportboote einschließlich der hierfür bautechnischen Anlagen mit einem Zufahrts- und Ver- und Entsorgungsbereich zulässig. Die maximale Grundfläche beträgt 350 m².

1.5 Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und stationäre sowie dauerhaft abgestellte mobile Krananlagen in den Sondergebieten müssen einen Abstand von mindestens 50 m zur Uferlinie einhalten.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen: Uferbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten. Bauliche Anlagen sind mit Ausnahme der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen nicht zulässig.

1.7 Baumpflanzungen im Sondergebiet Marina (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Innerhalb des Sondergebietes Marina sind insgesamt mindestens 27 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Davon sind mindestens 5 Bäume als großkronige Bäume auf der Anpflanzfläche mit der Bezeichnung D zu pflanzen. Sie müssen einen Stammumfang von mindestens 15 - 19 cm aufweisen. Die übrigen 22 zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen.

1.8 Baumpflanzungen im Sondergebiet Beherbergung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Innerhalb des Sondergebietes Beherbergung sind mindestens 9 standortgerechte, heimische Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 - 12 cm aufweisen.

1.9 Heckenpflanzungen im Sondergebiet Marina (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Im Sondergebiet Marina sind entlang der Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich geschlossene Hecken anzulegen. Die Festsetzung gilt nicht für Zufahrten. Insgesamt müssen mindestens 220 standortgerechte und heimische Gehölze mit mindestens 60 - 100 cm Höhe gepflanzt werden.

1.10 Fassadenbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):
Außenwände von Gebäuden, die über mindestens 8 m Wandlänge bis zu einer Höhe von 2 m über Geländeerhöhe keine Wandöffnungen aufweisen, sind mit rankenden, schlingenden oder selbstklimmenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Pro laufenden zwei Metern Außenwand ist mindestens eine Pflanze zu pflanzen und zu erhalten.

1.11 Nutzungsbeschränkungen und Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die Nutzungen innerhalb der Sondergebietflächen sind folgende maximalen flächenbezogenen Schwellenwert zulässig:
SO Marina: 60 dB (A) tags, 45 dB (A) nachts.
SO Fischerei/Yachtclub: 65 dB (A) tags, 50 dB (A) nachts.
Auf der festgesetzten Fläche für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Immissionsschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3 m über dem natürlichen Geländeiveau (65,23 bis 66,35 ü. NN) anzulegen und zu erhalten.

1.12 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Insgesamt 5.174 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dem Sondergebiet Beherbergung zugeordnet.
Insgesamt 503 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dem Sondergebiet Fischerei / Yachtclub zugeordnet.
Insgesamt 1.023 m² der Fläche am Sparweg außerhalb des Plangebietes (Flur 9, Flurstück 2) und die darauf durchzuführenden Aufstellungsmaßnahmen sind als Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen den Verkehrsflächen und den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO M-V)
2.1 Werbeanlagen: Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sowie selbstleuchtende Lichtkörper sind unzulässig.
2.2 Fassaden und Dächer: Metallisch glänzende, verspiegelte und reinweiße Außenflächen sind unzulässig.
2.3 Fassadengliederung: Bei Fassaden von mehr als 25 m Länge sind als Gliederungselemente Versäpfe, vertikale bauliche Elemente oder Rankenfäden in Fassadenhöhe zu erstellen.
2.4 Ordnungswidrig gemäß § 84, Abs. 1 Nr. 1 LBO M-V handelt, wer
• Werbeanlagen anders als in 2.1 vorgeschrieben errichtet,
• Metallisch glänzende, verspiegelte und reinweiße Außenflächen gemäß 2.2 errichtet
• Keine Gliederungselemente gemäß Festsetzung 2.3 errichtet.

3. Hinweise
3.1 BauNVO: Es gilt die BauNVO (BauNVO) in der zur Zeit gültigen Fassung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
3.2 Für den überbaubaren Bereich des 100 m Gewässerstrahlfens (hellblaue Linie), für die wassersseitigen Maßnahmen im LGS sowie für die Beseitigung von Biotopen wurden Anträge für entsprechende Ausnahmegenehmigungen gestellt.
3.3 Grundlage für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bildet die eingriffsfreie Bilanzierung des Grünordnungsplans. Auf einer insgesamt ca. 10.657 m² großen Fläche eines ehemals intensiv ackerbaulich genutzten Gebiets werden Aufstellungsmaßnahmen durchgeführt. Ziel ist die Entwicklung eines heimischen standortgerechten Laubwaldes bzw. Laubmischwaldes. Von der Gesamtfläche sind 30 % der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Fläche befindet sich am Sparweg, Flur 9 Flurstück 2 und ist im Eigentum der Stadt Malchow.
3.4 Die Bepflanzung der privaten Flächen soll spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Maßnahmen folgenden Vegetationsperiode durchgeführt werden. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der Anwachspanne von drei Jahren die Neupflanzungen fachgerecht zu pflegen und zu bewässern. Bei Abgang ist die Bepflanzung entsprechend zu ersetzen.
3.5 Die Baufenster sind teilweise überlagert mit bestehenden, gesicherten Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger. Für eine Bebaubarkeit dieser Flächen ist ein Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern bezüglich einer Überbaubarkeit / Verlegung der Leitungen herzustellen. Bei den Leitungsverläufen ist zu beachten, dass die exakte Lageangabe nicht besteht (digitale Daten der Stadtwerke und analoge Karten der o.ä. und Telefonkarten werden in Planungsdarstellung einseitig) und deshalb bei Baumaßnahmen in diesen Bereichen vor Ort eine entsprechende Überprüfung erfolgen muss.

1.3 Sondergebiet Fischerei und Yachtclub: Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fischerei und Yachtclub“ dient an einen Fischereibetrieb angelegten Nutzungen sowie der landsideigen Infrastruktur für das Freizeit- und vereinsmäßige Nutzen von Booten / Wassersportarten. Zulässig sind:
1. Anlagen und Einrichtungen für die Fischerei einschließl. der Verarbeitung und des Verkaufs von Fischen,
2. Schank- und Spelsswirtschaften,
3. Versammlungs-, Umkle- und Sanitärräume,
4. sonstige technische Anlagen und Einrichtungen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen,
5. Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf,
6. Wohnungen für Betriebsinhaber, Verwalter oder Aufsichtspersonen.

1.4 Besonderer Nutzungszweck Steganlage und Slipanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr.9 BauGB)
Im Baufenster mit der Bezeichnung B ist eine Steganlage mit einer maximalen Ausladung von 25 m in den Malchower See (gemessen im rechten Winkel von der Flurstücksgrenze) und einer Grundfläche von maximal 60 m² sowie des Errichten von bis zu 15 Dalben als Wartebereich für die Slipanlage zulässig. Im Baufenster mit der Bezeichnung C ist eine Slipanlage für Freizeit- und Sportboote einschließlich der hierfür bautechnischen Anlagen mit einem Zufahrts- und Ver- und Entsorgungsbereich zulässig. Die maximale Grundfläche beträgt 350 m².

1.5 Ausschluss von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Stellplätze und stationäre sowie dauerhaft abgestellte mobile Krananlagen in den Sondergebieten müssen einen Abstand von mindestens 50 m zur Uferlinie einhalten.

1.6 Bindungen für Bepflanzungen: Uferbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Auf der mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind