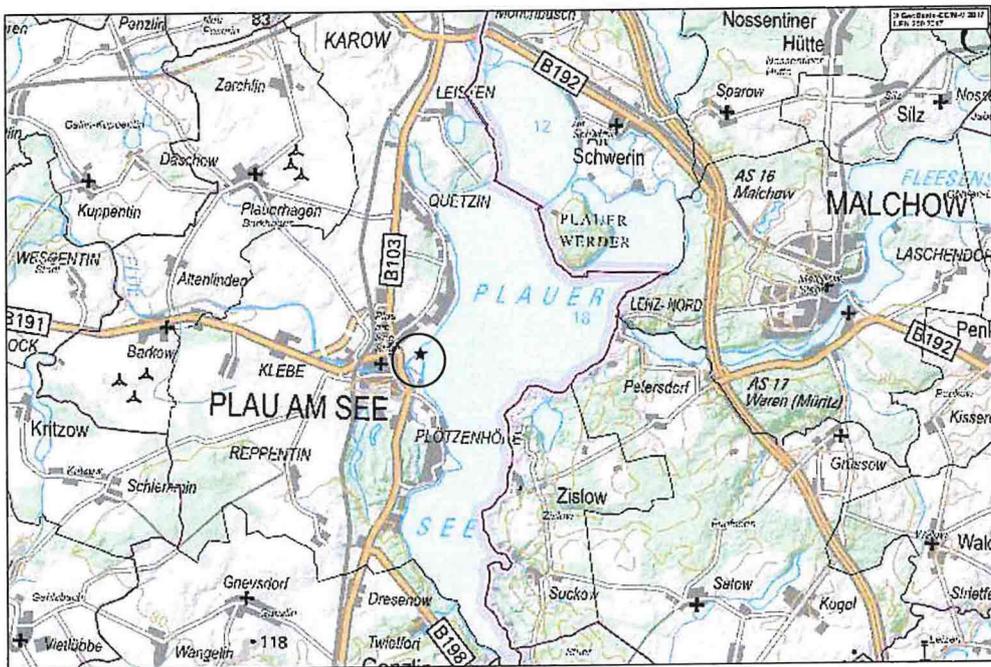


Stadt Plau am See

Satzungs exemplar

Wohl 14.12.22



**Satzung über die 3. Änderung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11
"Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung
auf dem Kalkofen"
der Stadt Plau am See**

Begründung

Beschlussfassung

Dezember 2018

Stadt Plau am See
Landkreis Ludwigslust-Parchim

3. Änderung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11

Vorhabensträger: Immobilien Müritz - Plau GmbH

Auftraggeber: Hafendorf Plau am See GmbH & Co. KG
Caroline-von-Humboldt-Weg 24
10117 Berlin

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Andrees GmbH

vertreten durch
Herrn Thomas Andrees

Seestraße 2a
19395 Plau am See

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11

“Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung auf dem Kalkofen“ -

<u>3. Änderung</u>		3
1	Allgemeines	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Planungsgrundlagen	4
2	Geltungsbereich	5
3	Geänderte Planungsziele	5
4	Vorgaben übergeordneter Planungen	9
5	Umweltbericht	9
6	Bestand	9
7	Inhalt des B-Planes	10
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	10
7.2	Bauweise	10
7.3	Verkehrerschließung	10
7.4	Technische Ver- und Entsorgung	10

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 HochwasserG II vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193) geändert worden ist.
- 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 (GVOBl. M-V S. 590)

1.2 Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf ihrer Sitzung am 27.06.2018 den Aufstellungsbeschluss gem. §13, Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 “Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung“ in 19395 Plau am See gefasst.

Als Kartengrundlage dient der Katasterauszug (Stand 28.04.2016). Die Kartenunterlage entspricht dem Karteninhalt des Liegenschaftskatasters.

2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 “Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung“ in 19395 Plau am See

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1:1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigefügt, in der die Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist von der 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 11 nicht betroffen.

Der Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Geltungsbereich umfasst die Flur 6 mit den Flurstücken 382/1, 382/2, 382/3, 382,4, 382/5, 382/7, 382/8, 382/15, 382/16, 382/18, 382/19, 382/20, 382/21, 382/22, 382/23, 382/28, 382/29, 382/30, 382/31, 383/3, 383/4, 383/5, 383/6, 383/7, 383/9, 383/10, 383/11, 383/12, 395/8, 395/11, 395/12, 395/13, und Teile der Flurstücke 382/11 und 385, sowie die Flur 18 Flurstück 2/5 und Teile der Flurstücke 2/13, 2/14.

Die Fläche beträgt ca 2,5 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. Geänderte Planungsziele

-Bauanlagen 1/ PKW-Stellplätze für Sportboothafen

Der Netztrockenplatz der Müritz-Plau Fischerei GmbH bestehend aus Schotterrasen soll zusätzlich saisonal für 16 PKW-Stellplätze genutzt werden. Die Bereitstellung dieser Stellplätze ist für die Gäste der Ferienwohnungen im Hafengebäude sowie für Bootsdauerlieger vorgesehen. Eine zusätzliche Befestigung der Oberfläche erfolgt nicht.

-Bauanlagen 4 – 10/ PKW –Stellplätze Hafendorf

Im Hafendorf auf dem Kalkofen wurden 33 Apartmenthäuser mit 66 Ferienwohnungen, und 50 PKW-Stellplätzen errichtet.

Die nächsten öffentlichen Stellplätze befinden sich in einer Entfernung von 600 m an der Metow und 1200 m entfernt in der Quetziner Straße. Die Parkplätze an der Metow werden von den Gästen der Schifffahrt bzw. der Gaststätten in der Großen Burgstraße / Dammstraße genutzt. Sie sind in der Hauptsaison voll ausgelastet. Um ein unkontrolliertes Parken im B-Plangebiet und im anliegenden Landschaftsschutzgebiet zu verhindern und um Behinderten die Nutzung der Anlage zu ermöglichen sollen zusätzlich 20 PKW-Stellplätze für die Gäste der Apartmenthäuser unmittelbar neben den Gebäuden in wassergebundener Bauweise bzw. mit Rasengitterplatten hergestellt werden. Dafür werden Teile der Grünflächen zu Stellplätzen umgewandelt (siehe Flächenbilanz). Zur Gewährleistung der Zufahrt zu den Stellplätzen wird der private Fußgängerbereich in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewidmet. Die Nutzung der Wege erfolgt nur für berechnete Fahrzeuge. Ein Teil des geplanten Fußgängerbereiches auf der Bauanlage 5 entfällt. Die Flächen werden in Grünflächen umgewandelt.

-Bauanlage 16/ Wirtschaftsgebäude

Auf einem der befestigten Müllplätze wird ein 1-geschossiges Wirtschaftsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 35 m² als Nebenraum für Bewirtschaftung der Gemeinschaftsflächen errichtet. Zusätzliche Flächenversiegelungen erfolgen nicht.

-Flächenbilanz B-Plan 11

Die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Nutzung der Flächen stellen sich wie folgt dar:

- Umwandlung der Wegeflächen in Grünflächen

Bauanlage 5	29,0 m x 4,5 m = 130,5 m ² .
-------------	---

- Umwandlung von Grünflächen in Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Stellplätze mit wassergebundener Deckschicht bzw. Rasengitterplatten)

Bauanlage 4	8,0 m x 7,0 m = 56,0 m ²
Bauanlage 5	10,0 m x 2,5 m = 25,0 m ²
Bauanlage 8	2,0 m x 2,5 m = 5,0 m ²
Bauanlage 9	8,0 m x 2,5 m = 20,0 m ²
Bauanlage 10	15,0 m x 2,5 m = <u>37,5 m²</u>
Gesamt:	143,5 m ²

- Änderung des Pflanzgebotes, Textteil B Pkt. 4.2

Mit Pflanzplanung wird beabsichtigt eine grünordnerisch ansprechende Gestaltung in der Feriensiedlung umzusetzen und ein angenehmes Umfeld für die Erholung zu schaffen. Die Vorgaben der Maßnahme A1 werden in die Planung einbezogen. Die Pflanzenauswahl wurde mit Blüh- und Vogelnährgehölzen erweitert. Weiter wird beabsichtigt Abweichungen vorzunehmen. Diese werden wie folgt begründet.

Aufgrund der z.Z. ungeklärten Ursache für den hohen Anteil an kranken Schwarzerlen wird von der Neupflanzung der Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) bis auf einen bereits gepflanzten Baum abgesehen. Eine evtl. ursächliche Pilzkrankheit könnte auch die Neupflanzungen befallen. Feldahorn (*Acer campestre*) wurden auf bedingt durch die örtlichen Standortbedingungen reduziert und durch Salweide (*Salix caprea*) ersetzt.

Auf die Pflanzung von giftigen Pflanzen in der Feriensiedlung wird präventiv verzichtet, so dass der Faulbaum (*Rhamnus frangula*) in der Planung nur im Bereich der Stellplätze vorgesehen ist.

Die Silber Weide (*Salix alba*) ist ein Großbaum und als Gehölz für Landschaftshecken aus den gegebenen Platzgründen ohne Pflegemaßnahmen nicht geeignet. Daher wird die Silber Weide als Baum gepflanzt und als Kopfweide gepflegt. Die anteilige Menge ist reduziert.

Für die Schnitthecken werden Heckenpflanzen von Hainbuchen (*Carpinus betulus*) und Weißdorn (*Crataegus monogyna*) verwendet. Von der Verwendung des Roten Hartriegel (*Cornus sanguineum*) als Schnitthecke wird abgesehen. Das Gehölz neigt an den Schnittstellen zum Vergreisen, so dass die schöne rote Rindenfärbung nicht zur Geltung kommt. Das Geäst ist nur wenig verzweigt und bildet kein dichtes Heckengerüst. Der Rote Hartriegel (*Cornus sanguineum*) wird als freiwachsendes Gehölz verwendet.

Die vorderen Gebäudegrundstücke zum Hafenbecken werden 3-seitig, die hinteren Gebäudegrundstücke 2-seitig durch Schnitthecken eingefasst. Durch Wegfall des Roten Hartriegels in der Schnitthecke erhöht sich der Anteil von Hainbuchen- und Weißdornpflanzen.

Bei der Umsetzung der Pflanzplanung wurden die Vorgaben des Umweltberichtes bis auf die begründeten Abweichungen befolgt. Folgende Tabelle zeigt die Bilanzierung für die Anzahl und die Artenauswahl im Planungsgebiet.

Pflanzungen alt

Bäume

71 St., Hochstamm, davon
 15 St Feldahorn, (*Acer campestre*)
 10 St.Winter-Linde, (*Tilia cordata*)
 10 St.Moor-Birke, (*Betula pubescens*)
 11 St.Schwarzerle, (*Alnus glutinosa*)
 10 St.Salweide, (*Salix caprea*)
 15 St.Gemeine Esche,(*Fraxinus excelsior*)

Pflanzungen neu

71 St., Hochstamm, davon
 9 St Feldahorn, (*Acer campestre*)
 8 St.Winter-Linde, (*Tilia cordata*)
 5 St.Moor-Birke, (*Betula pubescens*)
 1 St.Schwarzerle, (*Alnus glutinosa*)
 26 St.Salweide, (*Salix caprea*)
 10 St.Eberesche, (*Sorbus aucuparia*)
 3 St.Blumenesche, (*Fraxinus ornus*)
 4 St.Trauerweide, (*Salix alba Tristis*)
 4 St.Kornellkirsche, (*Cornus mas*)
 2 St.Zierapfel Evereste (*Malus Evereste*)

Sträucher

1350 St., Sträucher davon	1350 St., Sträucher davon
150 St.Hainbuche, (Carpinus betulus)	310 St.Hainbuche, (Carpinus betulus)
150 St.Roter Hartriegel, (Cornus sanguinea) sanguinea)	195 St.Roter Hartriegel, (Cornus sanguinea)
150 St.Eingriffeliger Weißdorn, (Crataegus monogyna)	510 St.Eingriffeliger Weißdorn, (Crataegus monogyna)
150 St.Hasel, (Corylus avellana)	60 St.Hasel, (Corylus avellana)
120 St.Hunds-Rose, (Rosa canina)	60 St.Hunds-Rose, (Rosa canina)
120 St.Gemeiner Faulbaum, (Rhamulus fragula)	5 St.Gemeiner Faulbaum, (Rhamulus fragula)
150 St.Schlehe, (Prunus spinosa)	60 St.Schlehe, (Prunus spinosa)
120 St.Schwarzer Holunder, (Sambucus nigra)	30 St.Schwarzer Holunder, (Sambucus nigra)
80 St.Silber-Weide, (Salix alba)	10 St.Silber-Weide, (Salix alba)
80 St.Ohr-Weide, (Salix aurita)	25 St.Ohr-Weide, (Salix aurita)
80 St.Purpur Weide, (Salix purpurea)	35 St.Purpur Weide, (Salix purpurea)

- Aktualisierung der im B-Plangebiet neu gebildeten Flurstücke

Die im B-Plan dargestellten Flurstücke in der Gemarkung Stadt Plau auf Teilen der Fluren 6 und 18 wurden aus den Katasterplänen (Stand 28.04.2016) übernommen.

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. Die Plangebietsfläche befindet sich im gegenwärtig rechtsverbindlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 „Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung“ - 2. Änderung. Der Bebauungsplan wurde aus dem zur Zeit der Aufstellung vorhandenen Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ist derzeit nicht vorgesehen. Im Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet Wasserrastplätze, Sportboothafen ausgewiesen. Die dritte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes folgt den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans der Stadt Plau am See. Die Grenzen des Plangebietes sind von der Änderung nicht betroffen.

5. Umweltbericht

Die Stadt Plau am See beschließt die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ist durch die geplanten Änderungen nicht zu befürchten.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6. Bestand

Das Plangebiet liegt an der Mündung der Elde in den Plauer See, in ca 500 m Entfernung vom Altstadtbereich und ist ca 2,5 ha groß. Das Plangebiet wird im Norden und Osten von Teilbereichen des Flurstückes 382, Flur 6 sowie im Süden von der Elde und im Westen von dem Flurstück 385, Flur 6 begrenzt. Das angrenzende Grabensystem wurde neu vermessen und in die Bestandspläne übernommen.

Eigentümer der von den Änderungen betroffenen Teilbereichen sind die Hafendorf Plau am See GmbH & Co. KG, die Immobilien Müritz-Plau GmbH Waren, Thomas Witt, Nico Wirth, Plau Lagoons GbR, Wede GbR, Dorfkoppel GbR und Olaf Dobrinski. Als Vorhabensträger tritt die Immobilien Müritz-Plau GmbH Waren auf.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufläche im Planungsgebiet wird gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung festgelegt. Die Festsetzung ist von der Änderung nicht betroffen.

Die Grundfläche (GR) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundstücksfläche von Gebäuden überdeckt werden dürfen. Die Festsetzung der Grundfläche ist von der Änderung nicht betroffen.

Die Geschoßfläche (GF) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschoßfläche auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Die Festsetzung der Geschoßfläche ist von der Änderung nicht betroffen.

Die Festsetzungen der Geschossigkeit sind von den Änderungen nicht betroffen.

Die Anordnung von Stellplätzen auf den Bauflächen wurde nicht ausgeschlossen und ist gemäß § 12 BauNVO zulässig. Diese Regelung ist von der Änderung nicht betroffen.

7.2 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO durch eine Baugrenze festgesetzt. Für alle Baufelder ist eine offene Bauweise festgelegt.

Die Festsetzungen der Bauweise sind von den Änderungen nicht betroffen.

7.3 Verkehrserschließung

Der Fußgängerbereich im B-Plangebiet wird in einen verkehrsberuhigten Bereich umgewidmet. Der Verbindungsweg zwischen Baufeld 4 und Baufeld 5 wird in eine Grünfläche umgewandelt. Weiterhin wird der Netztroddenplatz im Südwesten des Plangebietes zusätzlich als Stellfläche für PKW als saisonales Parken ausgewiesen. Auf den Bauanlagen 4, 5, 8, 9 und 10 werden Teile der Grünflächen zu Stellplätzen umgewandelt.

7.4 Technische Ver- und Entsorgung

Die Anlagen der Versorgungsträger sind von den Änderungen nicht betroffen.