



Begründung

für die vereinfachte Änderung Nr. 2 des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11

- Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung -
auf dem Kalkofen

der Stadt Plau am See

Auftraggeber: Fischerei Müritz - Plau GmbH
Eldenholz 42

17192 Waren - Müritz

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2 a

19395 Plau am See

01/2013
08/2012
12/2008
10/2008
02/2008
11/2007
10/2006

Satzungsexemplar

10.07.2013

R
Plau am See, 16.08.13



Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes
 - 1.1 Planungsabsichten und -anlass
 - 1.2 Planungsziele
 - 1.3 Änderung der Satzung
 - 2.0 Städtebaulicher Plan 2. Änderung
 - 3.0 Satzung über die 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
-
- Anlage 1 Auszug aus Protokoll der Stadtvertreterversammlung vom 25.05.2011 über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11
 - Anlage 2 Veröffentlichung der Aufstellung in der Plauer Zeitung am 13.07.2011
 - Anlage 3 Übertragung der Verfahrensschritte für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 an die Ingenieurbüro Andrees GmbH
 - Anlage 4 Auszug aus Protokoll der Stadtvertreterversammlung vom 24.10.2012 über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11

1.1 Planungsabsichten und -anlass

1.1.1 Die Änderungen der Grundflächen werden durch die Zuordnung der Bauanlagen an unterschiedliche Betreiber bedingt.

Das Bauvorhaben wird in vier Teilobjekte gegliedert und einzeln realisiert. Die Teilobjekte sind wie folgt aufgeteilt:

1. Teilvorhaben - Sportboothafen mit ca. 65 Liegeplätzen

- Gaststätte / Bistro - Bauanlage 1
- Hafengebäude mit Ferienappartements - Bauanlage 3
- Verkaufsgebäude - Bauanlage 14
- Hafenanlage

2. Teilvorhaben - Wasserschutzpolizei

- Büro- und Bootsgebäude - Bauanlage 2
- Stellplätze

3. Teilvorhaben - Hafendorf

- 34 Apartment- und Ferienhäuser - Bauanlage 4 - 10
- Stellplätze
- Außenanlagen

4. Teilvorhaben - Uferpromenade und Mole

- Uferbefestigung mit Promenade, öffentliche Wege und Straßen
- Fußgängerbrücke
- Mole mit öffentlichen Anlegern
- Leuchtturm - Bauanlage 15

- 1.1.2. Der Leuchtturm wird am Ende der Mole angeordnet. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde durch das staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt erteilt. Der Standort ist zwischen dem WSA - Lauenburg und der Stadt Plau am See abgestimmt worden.
- 1.1.3 Für die Mole und den öffentlichen Schiffsanlegern wird eine behindertengerechte Zuwegung um das Wasserschutzpoilzeigebäude angeordnet.
- 1.1.4. Erhöhung der Firsthöhen für Appartement- und Ferienhäuser bedingt durch Auffüllung des Geländes auf OKG 63,40 bis 63,80 über NN.
- 1.1.5. öffentliche Erschließung

1.2 Planungsziele

1.2.1.) Bauanlage 1

Die Gaststätte/Cafe mit Aussichtsturm

Der Aussichtsturm entfällt in dieser Bauanlage. Ein Aussichtsturm mit Leuchtfeuer wird an der Spitze der Mole errichtet. Die Grundflächenzahl wird um 180 m² zu Gunsten der Bauanlage 3 Hafengebäude und der Bauanlagen 4 - 10 Appartement- und Ferienhäuser reduziert. Das Gebäude für die Gaststätte wird in Form eines Pavillons errichtet. Die Festsetzung Satteldach entfällt. Die Dachneigung wird mit 0 - 45° festgesetzt.

1.2.2.) Bauanlage 3

Hafengebäude

Im Hafengebäude sind 6 Appartements für den Angeltourismus geplant. Im Erdgeschoss sind Nebenräume sowie Sanitäranlagen für den Sportboothafen vorgesehen. Die Grundfläche erhöht sich um 80 m². Die Baugrenzen werden bedingt durch nicht überbaubare Spundwandverankerungen in westliche Richtung verschoben.

- 1.2.3.) Bauanlage 4-10 Appartement- und Ferienhäuser
Die Grundfläche für die Baufelder 4 - 9 erhöht sich von 325 m² auf 355 m². Im Baufeld 10 wird die Grundfläche von 260 m² auf 290 m² erhöht. Die max. Firsthöhen der Appartementshäuser werden von 72,00 über NN auf 73,00 über NN festgesetzt. Die Erhöhung ergibt sich aus den hohen Wasserständen der letzten Jahre. Aufgrund der Wasserstände wird das Gelände auf ca. 63,40 bis 63,80 über NN aufgefüllt. Die oberen Wasserstände betragen 62,40 über NN. Der Geländebestand liegt bei 62,70 über NN.
- 1.2.4.) Bauanlage 11 Das Saunagebäude am Ufer des Plauer See's entfällt. Die eingesparte Grundfläche wird den Appartement- und Ferienhäusern zugeordnet.
- 1.2.5.) Bauanlage 12 Krananlage
Die Baukonstruktion für die Krananlage für das Herausnehmen von Booten entfällt.
- 1.2.6.) Bauanlage 13 Grillplatz
Das Nebengebäude für den Grillplatz wird nicht errichtet.
- 1.2.7.) Bauanlage 14 Die geplante Wassertankstelle wird durch ein Verkaufsgebäude ersetzt. Die Baugrenze des Gebäudes ist gemäß Stellungnahme des STALU um 4,0 m nördlich zu verschieben. Mindestabstand von der Müritz - Elde - Wasserstraße muss 7,0 m betragen. Für den behindertengerechten Zugang zur Mole wird an der östlichen Seite des Baufeldes ein Gehweg angeordnet. Die Anordnung des Gehweges bedingt eine Verschiebung der Baugrenzen um ca. 2,0 m in westliche Richtung.

1.2.8.) Baufeld 15 Errichtung eines Aussichtsturmes mit Leuchtfeuer auf der Mole. In Abstimmung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg wird der Aussichtsturm mit Leuchtfeuer auf dem Molenkopf errichtet.

1.2.9.) Änderung Verkehrsflächen

Behindertengerechter Zugang zur Mole im Bereich der Wasserschutzpolizei.

1.2.10.) Gegenüberstellung der zulässigen Grundfläche

	1. Änderung	2. Änderung
Appartements	2.210 m ²	2.420 m ²
Gaststätte	480 m ²	300 m ²
Wasserschutzpolizei	320 m ²	320 m ²
Fischverkauf	80 m ²	80 m ²
Hafengebäude	150 m ²	230 m ²
Sauna	60 m ²	0 m ²
Kran	20 m ²	0 m ²
Grillplatz	20 m ²	0 m ²
Aussichtsturm / Leuchtfeuer	30 m ²	20 m ²
	<hr/>	<hr/>
	3.370 m ²	3.370 m ²

Die zulässige Grundfläche von 3.370 m² wird nicht verändert.

1.3 Satzungsänderungen

1.3.1. Änderung Planteil A - Plan zur Zeichnung

1.3.1.1. Die Festlegungen der Grundflächen in den Bauanlagen 1, 3 und 4-10 werden neu festgesetzt. Die Summe der Grundflächen im Bebauungsgebiet bleibt bestehen.

1.3.1.2. Änderung der Dachneigung und Festlegung Satteldach entfällt in Bauanlage 1.

1.3.1.3. Die Festsetzung Firsthöhe in den Bauanlagen 4 bis 10 wird neu festgelegt.

1.3.1.4. Die Baugrenzen in Bauanlage 3 und 14 werden verschoben.

1.3.1.5. Die Bauanlagen 11, 12 und 13 entfallen.

1.3.1.6. Der Aussichtsturm in der Bauanlage 1 entfällt, dafür wird am Molenkopf die Bauanlage 15 angeordnet.

1.3.1.7. Festlegung eines öffentlichen behindertengerechten Fußweges zur Mole.

1.3.2. Änderung Planteil B - textliche Festsetzungen

1.3.2.1. Im Pkt. 1.2 Bauanlagen 1 und 3 entfällt der Aussichtsturm. Die Hafenmeisterei wird durch ein Hafengebäude mit sanitären Einrichtungen ersetzt.

Bauanlage 11	Sauna entfällt
Bauanlage 12	Krananlage entfällt
Bauanlage 13	Grillplatz entfällt
Bauanlage 14	Tankstelle für Sportboote wird durch ein Verkaufsgebäude ersetzt
Bauanlage 15	Aussichtsturm mit Leuchtfeuer wird ergänzt

Änderungen und Ergänzungen in den textlichen Festlegungen Teil B sind kursiv dargestellt.

Mit den Änderungen des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten vor.