

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 22.10.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. 11 am 19.11.2014 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Abs. 1 des LPlG M-V beteiligt worden.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 01.12.2014 bis zum 19.12.2014 im Amt Plau am See, Bau- und Planungsamt, Markt 2, 19395 Plau am See, während der dem Publikum gewidmeten Dienstzeiten erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB sind frühzeitig mit Schreiben vom 18.11.2014 zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.
- Die Stadtvertretung hat am 25.03.2014 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee" mit Begründung 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 28.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Dabei wurden sie über die öffentliche Auslegung informiert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung haben in der Zeit vom 04.05.2015 bis einschließlich 08.06.2015 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. 4 am 22.04.2015 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, 06.07.15
- Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am 25.03.2015 / 01.07.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 7 "Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.07.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt. Plau am See, 06.07.15
- Der katastermäßige Bestand am 01.07.2015 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass der rechtsverbindliche Datenbestand der Automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) aus einer Digitalisierungsgrundlage im Maßstab 1:10.000 abgeleitet wurde und daher Ungenauigkeiten aufweisen kann. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Plau am See, 06.07.15
- Der Bebauungsplan Nr. 7 "Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt. Plau am See, 06.07.15
- 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 15.07.2015 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt "Plauer Zeitung" Nr. 07/2015 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 Entstehen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 15.07.2015 in Kraft getreten. Plau am See, 06.07.15
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee" ist gemäß § 5 Abs. 4 KV M-V nach Ausfertigung und Bekanntmachung der Rechtsaufsichtsbehörde (Kommunalaufsicht) angezeigt worden. Plau am See, 21.07.15

# Bebauungsplan Nr. 7 "Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee" in Karow der Stadt Plau am See



## PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

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

**MI** Mischgebiet  
(§ 6 BauNVO)

**GE** Gewerbegebiet  
(§ 8 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

private Verkehrsflächen

P Parkplatz

Ein- und Ausfahrtsbereich

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung

Bäume

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

Erhaltung

Bäume

Sträucher

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Landschaftsschutzgebiet MV\_LSG\_088c

"Nossentiner/Schwinzer Heide - Landkreis Ludwigslust-Parchim"

Vogelschutzgebiet DE 2339-402

"Nossentiner/Schwinzer Heide"

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

TWS III

Waldabstand 30m

Waldkante

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Bemaßung

oberirdische Leitung

unterirdische Leitung

NUTZUNGSSCHABLONE

Gebietscharakter

Geschossigkeit

offene Bauweise

Grundflächenzahl

## Teil B - TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung - Teil A - wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet die Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe und Lagerplätze eingeschränkt. Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie wirtschaftlich zu einem Gewerbebetrieb am Standort gehören.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Tankstellen ausgeschlossen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgelände ausgeschlossen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist im Mischgebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet eine max. Traufhöhe von 6,00 m zulässig.

### 3. Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltungsgebote / Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind die Grünflächen als Schnittgrünflächen zu erhalten. Gehölze, teilsversiegelte Wege und freiflächentypische Ausstattungen sind zulässig.

### 4. Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden folgende Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet:

- In der Gemarkung Karow Flur 3, Flurstück 26/18 ist auf einer Fläche von 5.800 m<sup>2</sup> mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Streuobstwiese mit mind. 58 St. Hochstammobst STU 10-12 cm in freier Verteilung mit einem empfohlenen Mindestabstand von 8 m zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer als Streuobstwiese zu erhalten (gerechnet auf durchschnittlich 10 m x 10 m ~ 100 m<sup>2</sup> = 1 Baum). Die Fläche ist als naturnahe Wiese mit extensiver Nutzung anzulegen. Die Fläche des Baumschutzes, 2-3 x mal mit hoher Tierzahl kurzzeitig) Das Mahdgut ist zerkleinert auf den Flächen gleichmäßig zu verteilen, oder abzutransportieren. Erfolgt keine Bewirtschaftung der Obstbäume ist Wild-obst beizumischen.

### 4.2 Obstgehölze: Verbißschutz ist vorzusehen

Apfel: Altländer Pfannkuchenapfel, Roter Boskoop, Cox Orange, Ontario, Rote Sternrenette, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Riesenboikenapfel, Roter Eiserapfel  
Birnen: Clapps Liebling, Gellers Butterbirne, Gute Luise von Avranches, Conference  
Quitten: Apfelquinte, Birnenquinte  
Pflaumen: Königin Viktoria, Dt. Hauszwetsche, Anna Späth, Wangenheims  
Kirschen: Oktavia, Regina  
Ergänzungen um weitere alte Obstsorten aus MV oder lokale Sorten sind möglich.  
Wildobst: Holzapfel (Malus sylvestris), Holzbirne (Pyrus communis), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

**Sträucher:** Qualität: 80/100 cm, 2 x verpflanzt, norddeutsche Provenienz, Verbißschutz ist vorzusehen.  
Rosa canina  
Rosa corymbifera  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Sambucus nigra  
Hundsrose  
Heckenrose  
Kornelkirsche  
Haselnuss  
Schwarzer Holunder

### 5. Örtliche Bauvorschrift - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO für das Allgemeine Wohngebiet - WA

- Für die Dächer der Hauptgebäude nur einfarbige, reflexionsarme rote, braune oder anthrazitfarbene Eindeckungen zulässig.

- Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit einem Bußgeld geahndet werden.

### 6. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Karow, Schutzzone III - MV-WSG-2439-06.

### Hinweise

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der Herbstperiode im Jahr nach Baubeginn zu realisieren, die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen mit Baubeginn

### Artenschutzrechtliche Hinweise

- Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der Fledermäuse hat der Gebäudeabbruch bzw. Umbau in der Zeit von September bis März zu beginnen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Übergangsquartiere bzw. Tageshangplätze grundsätzlich auszuschließen. Die geringfügige artenschutzrechtliche Bedeutung als Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier kann durch den Anbau von 6 Fledermaus-Fassadenflachkästen (FFAK-R) an umliegenden Gebäuden kompensiert werden.
- Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zugunsten der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.
- Der Löschwasserleisch ist unter Beachtung der Nutzung für den Artenschutz zu entwickeln. (Amphibien - Entschlammung, Beseitigung Verschattung)

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| Rechtskraft:                    | 16.07.2015   |
| genehmigungsfähige Planfassung: | Juni 2015    |
| Entwurf:                        | Januar 2015  |
| Vorentwurf:                     | Oktober 2014 |
| Planungsstand                   | Datum:       |

## Bebauungsplan Nr. 7 "Misch- und Gewerbegebiet an der Güstrower Chaussee" in Karow der Stadt Plau am See

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Kartengrundlage: | Auftragnehmer:            |
| Flurkarte        | Gemarkung Karow           |
| Gemarkung Karow  | Flur 3                    |
| Zeichner:        | Dipl.-Ing. Frank Ortel    |
| Maßstab 1:1000   | Bürgermeister Plau am See |