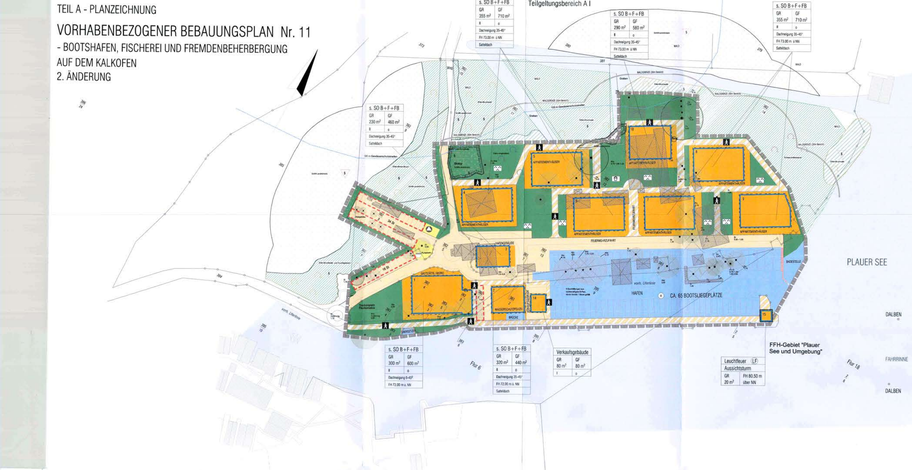
TEIL A - PLANZEICHNUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

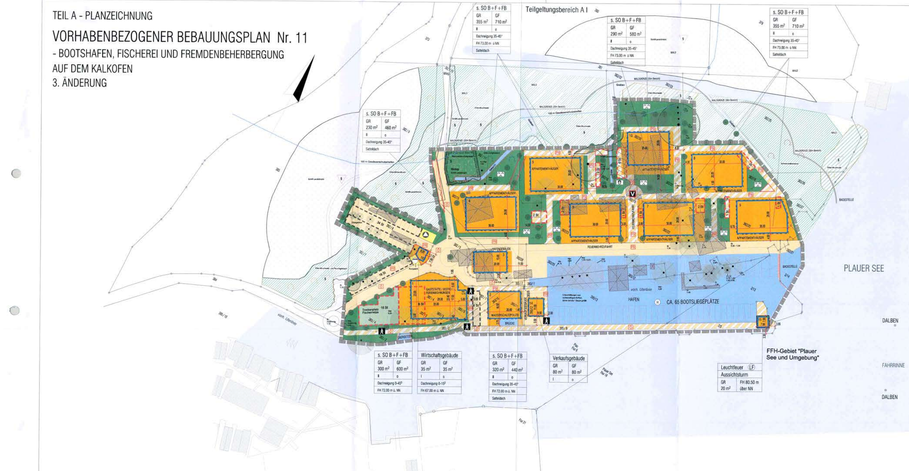
- BOOTSHAFEN, FISCHEREI UND FREMDENBEHERBERGUNG
AUF DEM KALKOFEN
2. ÄNDERUNG



TEIL A - PLANZEICHNUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

- BOOTSHAFEN, FISCHEREI UND FREMDENBEHERBERGUNG
AUF DEM KALKOFEN
3. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

(Hinweis: Änderungen sind fett/blau in Rot markiert)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB
§ 11 der BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet
Bootshafen, Fischerei u. Fremdenbeherbergung
(§ 11 BauNVO)

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

GR — Grundfläche der Gebäude als Höchstmaß
GF — Geschossfläche der Gebäude als Höchstmaß
FH — Firsthöhe als Höchstmaß
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Dachneigung — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

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

ÖPR — öffentliche / private Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

öffentliche / private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
A — Fußgängerbereich
V — verkehrsberuhigter Bereich

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
(§§ Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
Abfall
Abwasser

6. GRÜNFLÄCHEN privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung
private Parkanlagen
Spielplatz

7. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs.6 BauGB)

Wasserflächen
Zweckbestimmung
Hafen
private Wasserflächen

8. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzen — Bäume, Sträucher

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für 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, Sträucher

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für 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
Fällung: Bäume
Pflanzung: Bäume

Nach §20 LNatG M-V geschütztes Biotop

9. SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung
St — Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen für Boote mit begrenzter Nutzung von April bis November

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

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

10. DARSTELLUNG OHNE NORMENCHARAKTER

vorhandene Gebäude
bei Durchführung der Planung abzubrechende Bauanlage
Siegeltage
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
Leuchtfeuer
1, 2, 3 — Bezeichnung von Bauanlagen

Teil B - Textliche Festsetzungen 3. Änderung

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 1. Abschnitt BauNVO

1.1 Das Plangebiet wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet - Bootshafen und Fischerei und Fremdenbeherbergung festgesetzt.

1.2 Nutzung der Baualagen:
* Bauanlagen 1 und 3: z. B. Hafengebäude mit sanitären Anlagen, eine Wohnung für den Hafenmeister, Ferienwohnungen, Rezeption, Büro / Gaststätte und Cafe Verkaufseinrichtung für Fischereiprodukte, Bootszubehör und Trockenmaßnahmen für Fischereinetze
* Bauanlage 2: Wasserhaltungsraum
* Bauanlagen 4 bis 10: Heiboeberguntersteldnhe
* Bauanlagen 11: Sauna - ertfällt
* Bauanlage 12: Kraftanlage - ertfällt
* Bauanlage 13: Grillplatz - ertfällt
* Bauanlage 14: Verkaufsgebäude
* Bauanlagen 15: Aussichtsturm mit Leuchtfeuer
* *Bauanlage 16: Wirtschaftsgebäude*

1.3 *Stellplätze und Zufahrten gem. § 12 BauNVO sowie* Pergolen, Terrassen und Freisitze gemäß § 14 BauNVO werden bei der Berechnung der GR nicht berücksichtigt und sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4 Die Festsetzungen zur Dachart und Dachneigung gelten jeweils für die Hauptanlagen, für Nebenanlagen sind andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

2.1 Gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen Baugrenzen festgesetzt.
Ein Vortreten von Gebäudeteilen wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO für Hauseingänge, Anbauten und Treppenhäuser um 1,50 m zugelassen.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
(Teilgeltungsbereich A I)

3.1 Das Niederschlagswasser von den Dachflächen wird versickert bzw. in das Hafenbecken und in die nördlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Gräben abgeleitet.
Das Niederschlagswasser von den Verkehrsflächen wird in den seitlichen Grünflächen neben den Verkehrsflächen zur Versickerung gebracht bzw. in die Vorflut eingeleitet.

3.2 Die Stellplatzanlagen für Boote und Fahrzeuge sowie die Fußgängerwege sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen (z. B. Rasengittersteine, Ökopflaster oder Schotterrasen).

3.3 Für Bauanplanungen an Straßen, Wegen und Stellplätzen sind Wurzelschutzbegräben von mindestens 9 m² vorzusehen.

3.4 Die Abgrabungsarbeit aus dem Hafenbereich wird im Plangebiet zur Auffüllung genutzt.

3.5 Anlage eines Schotterzuzuses aus natürlichem Material, wie Reisig oder als Schüttrinnen zur Abgrenzung des Plangebietes im Übergang zu den nach § 20 L NatG M-V geschützten Biotopen (Wald- und Schilfflächen).

3.6 Entsiegelung von Bestandsflächen
(im Umweltbereich als Maßnahme No. A 2 bezeichnet)

3.6.1 Die im Plangebiet vorhandenen Bodenversiegelungen (Gebäude, Betonflächen) werden abgebrochen und entsorgt.

3.6.2 Die entsiegelten Flächen werden, soweit sie nicht durch neue im Bebauungsplan festgesetzte Anlagen überbaut werden, mit Gebrauchsrasen (z. B. HESA G 240) grün angelegt.

3.6.3 Die Fortgestellungs- und 2-jährige Entwicklungspflege ist zu sichern .

3.6.4 Die Entsiegelungsfläche beträgt ca. 1.880 m².

3.7 Entwicklung eines Flachsees mit Röhrichten und Riedern (Teilgeltungsbereich A II, im Umweltbereich als Maßnahme No. E 1 bezeichnet)

Standort: Söhring, Stadt Plau, Gemarkung Plau, Flur 10, Flurstück 146 (Teilfläche).

Maßnahme: Entwicklung eines Flachsees mit Röhrichten und Riedern auf Feuchtgrünland/Staudenflur entwässerter Moor- und Sumpfstandorte.

Pflege: Entsprechend dem mit dem Landkreis Parchim abgestimmten Entwicklungskonzept zum Ökokonto "Die Söhring" der Stadt Plau am See.

Entwicklungsziel: Entwicklung von Lebensräumen für Röhricht bevorzugende Tierarten, Erhöhung der Strukturvielfalt.

* Der Nachweis der erfolgreichen Umsetzung und die Abrechnung der Maßnahme vom Ökokonto Söhring erfolgt parallel zur Umsetzung des B-Plans durch Kontrolle der Maßnahmenumsetzung durch die Stadt Plau am See und Vorlage der Abrechnungsbriefe beim Landkreis Parchim zur Bestätigung. Die Erfolgskontrolle der Sinaverwirklichung wird zweimal jährlich durch die Stadt Plau am See vorgenommen, um die im Entwicklungskonzept vorgesehenen Ziele mit dem erreichten Zustand abzugleichen.

* Flächengröße: 12.977 m²

3.8 Anlage eines artenreichen Waldmantels (Teilgeltungsbereich AIII, im Umweltbereich als Maßnahme E2 bezeichnet)

Standort: Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 84 (Teilfläche)

Maßnahme: Anlage eines artenreichen Waldmantels auf einer Fläche von ca. 1.900 m² mit einer Breite von 20 m und einer Länge von 95 m östlich der geplanten Aufforstungsfläche. Es werden in 4 Reihen Heister (40 St.) mit Sträuchern (248 St.) und 5 Reihen Sträucher (460 St.) mit vorgelagertem Krautsaum von 5 m Breite gepflanzt.
40 St. Lichte Heister, 100 - 150 cm, 1 x v., o. Ballen, davon:
10 St. Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
10 St. Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
10 St. Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
10 St. Eberesche (*Sorbus aucuparia*).
700 St. Sträucher, 80 - 100 cm, 2 x. v. o. Ballen, davon:
50 St. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*),
50 St. Hundsrose (*Rosa canina*),
80 St. Schlehe (*Prunus spinosa*),
80 St. Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
80 St. Hainbuche (*Carpinus betulus*),
50 St. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
60 St. Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
80 St. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
80 St. Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*),
70 St. Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
48 St. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*).

Pflanzung: Reihenabstand 1,50 m, innerhalb der Reihe 1,00 m,
50 St. Heister pro Reihe in Abständen von ca. 8 m innerhalb der Reihe.

Pflanzung: Pflanzen der Gehölze mit Beigabe eines organischen Startdüngers, Untersaat zur Reduzierung der Begleitflora einbringen.

Verbissschutz: Die Pflanzfläche inkl. Des Krautsaums wird gegen Verbiss eingezäunt (Kaninchenfläche 1,60 m Höhe).

Pflege: Fertigstellungspflege und 2-jährige Entwicklungspflege.

Entwicklungsziel: Entwicklung eines artenreichen Waldmantels mit Baum- und Straucharten aus standortheimischen Arten sowie vorgelagertem Krautsaum.

* Die Ersatzmaßnahme ist in der nach der Realisierung des B-Planes liegenden Pflanzperiode zu realisieren, um einen Vorzug der Wirksamkeit zu vermeiden.

* Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist über insgesamt drei Jahre zu gewährleisten, das schließt den Ersatz nicht angewachsener Gehölze mit ein.

Die einzusetzende Pflanzware hat dem Gütebestimmungen der Forstsaat-Herkunftsgebietsverordnung sowie Forstvermehrungsgut-Zulassungsverordnung zu genügen.

3.9 Ersatzaufforstung für 8,290 m² Waldumwandlung

* Für die Genehmigung der Waldumwandlung im Plangebiet auf einer Teilfläche von 8.290 m² aus dem Flurstück 182 ist eine Ersatzaufforstung mit einem Flächenumfang von 2,0725 ha erforderlich.

* Die Ersatzaufforstung ist bis spätestens 31.12.2009 umzusetzen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 84, Flur 17 in der Gemarkung Plau ist dem Forstamt Wredenhagen bis zum 31.01.2009 anzuzeigen.

* Die Genehmigung zur Waldumwandlung wird auf 3 Jahre befristet und muss bis zum 01.12.2011 erfolgt sein.

* Die Waldumwandlung ist auf eine Voll- und Teilversiegelung sowie Bestockungsgrubbenanlage und Zerschneidung begrenzt.

* Die Festlegung über die zu entnehmenden Bäume bzw. die zu erhaltenden Bäume trifft die Forstbehörde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und in Absprache mit dem Waldbesitzer. Die Ausgleichen Formen der Umwandlung und deren abgegrenzte Bereiche werden ebenso an Ort und Stelle durch die Forst- und Naturschutzbehörde gekennzeichnet.
Nach Abschluss der Waldumwandlungsmaßnahme sind die verbleibenden Bäume zu erhalten.
Alle geplanten Maßnahmen an diesen Bäumen, sind kündig bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Parchim zu beantragen.

Eingriffe in ausgewiesenen § 20 Biotopen nach Landesnaturschutzgesetz sind ausgeschlossen.

3.10 Für die Beleuchtung der Außenanlagen sind Lichtanlagen mit geringem UV-Anteil zu verwenden.

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
(Teilgeltungsbereich A I, im Umweltbereich als Maßnahme Nr. A 1 bezeichnet)

4.1 Alle vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die als erhaltenswert Bestand dargestellt sind, sind zu erhalten und während der Bauarbeiten von Beschädigungen zu schützen.

4.2 Hochstamm- und Strauchpflanzung:

Standort: Plangebiet
Ausgangszustand: Ruderale Trittflur, Ruderalier Kriechrasen, Bebauung.

Maßnahme: Pflanzung von Hochstämmen und Sträuchern im Plangebiet:

71 St. Hochstamm, davon:	71 St. Hochstamm, davon:
~~10 St. Feld-Ahorn (*Acer campestre*),~~	*9 St. Feld-Ahorn (Acer campestre),*
~~10 St. Stiel-Eiche (*Quercus robur*),~~	*8 St. Winter-Linde (Tilia cordata),*
~~10 St. Moor-Birke (*Betula pubescens*),~~	*3 St. Moor-Birke (Betula pubescens),*
~~11 St. Schwarzerle (*Alnus glutinosa*),~~	*5 St. Schwarzerle (Alnus glutinosa),*
~~10 St. Salweide (*Salix caprea*),~~	*26 St. Salweide (Salix caprea),*
~~10 St. Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*).~~	*8 St. Gemeine Esche (Fraxinus excelsior).*
	3 St. Blumen-Esche (Fraxinus ornus),
	10 St. Eberesche (Sorbus aucuparia),
	4 St. Traner - Weide (Salix alba Tristis),
	4 St. Korneelkirsche (Cornus mas),
	2 St. Zierapfel 'Evereste' (Malus 'Evereste'),

1.350 St. Strauch, davon:	1.350 St. Strauch, davon:
~~150 St. Hainbuche (*Carpinus betulus*),~~	*310 St. Hainbuche (Carpinus betulus),*
~~150 St. Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),~~	*195 St. Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),*
~~150 St. Hasel (*Corylus avellana*),~~	*60 St. Hasel (Corylus avellana),*
~~150 St. Eingr. Weißdorn (*Crataegus monogyna*),~~	*310 St. Eingr. Weißdorn (Crataegus monogyna),*
~~120 St. Hunds-Rose (*Rosa canina*),~~	*60 St. Hunds- Rose (Rosa canina),*
~~120 St. Gemeiner Faulbaum (*Rhamnus frangula*)~~	*5 St. Gemeiner Faulbaum (Rhamnus frangula)*
~~150 St. Schlehe (*Prunus spinosa*),~~	*60 St. Schlehe (Prunus spinosa),*
~~120 St. Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),~~	*30 St. Schwarzer Holunder (Sambucus nigra),*
~~30 St. Silber-Weide (*Salix alba*),~~	*10 St. Silber- Weide (Salix alba),*
~~30 St. Öhr-Weide (*Salix aurita*),~~	*25 St. Öhr- Weide (Salix aurita),*
~~30 St. Purpur-Weide (*Salix purpurea*).~~	*35 St. Purpur- Weide (Salix purpurea).*
	50 St. Gelb-Hochkätzchen (Cornus sericea Flaviramea).

Satzung
der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11
- BOOTSHAFEN, FISCHEREI UND FREMDENBEHERBERGUNG AUF DEM KALKOFEN -
und Fremdenbeherbergung auf dem Kalkofen" -
3. Änderung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 14.12.22 folgende Satzung über die 3. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11- Sonstiges Sondergebiet Bootshafen, Fischerei und Fremdenbeherbergung auf dem Kalkofen" - bestehend aus der Planzeichnung gelegen am nördlichen Ufer der Ausmündung der Elde aus dem Plauer See, Flur 6, Flurstücke 380 und Teile der Flurstücke 382, 385 und 395/7, Flur 18, Flurstücke 2/13 und 2/14 in der Gemarkung Plau, bestehend aus der Planzeichnung (Teile A I, A II + VIII) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke:

1. Der Bau- und Umweltausschuss der Stadtvertretung hat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung der Änderung durch Beschluss vom 15.12.22 als sachgerechte Abwägung bestätigt. Die Begründung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gebilligt.
Plau am See, den 15.12.22 L.S. Bürgermeister
2. Die Fortsetzung Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch durchgeführt worden.
Plau am See, den L.S. Bürgermeister
3. Die Anlässe an alle für die Raumordnung und Landesplanung zuständigen Stellen gemäß § 15 Abs. 1 LPlG erfolgt.
Plau am See, den 15.12.22 L.S. Bürgermeister
4. Die Gemeinde hat die Planung landeinheitlich Trägern öffentlicher Belange zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert.
Plau am See, den 15.12.22 L.S. Bürgermeister
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht (Teile A I, A II + VIII) und Text (Teil B) wurde nach Beschluss durch die Stadtvertretung vom 15.12.22 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich ausgelegt. Das öffentliche Auslegungsverfahren wurde durch Bekanntmachung vom 15.12.22 - und im Internet unter www.plau-am-see.de - ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde hierbei darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Plau am See, den 15.12.22 L.S. Bürgermeister
6. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Plau am See, den 15.12.22 L.S. Bürgermeister
7. Der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde mit Verfügung vom 27.01.23 Landkreis Parchim, Bauaufsichtsbehörde, Az. 610-5-1-2-2-2