Text (Teil B)

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4 und 10 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig. Somit ist § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiete - § 10 Abs. 4 BauNVO

1.2.1 Auf den mit SO3 und SO3a Ferien ZV bezeichneten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 10 Abs. 2 BauNVO, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschafts-Personen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig.

1.2.2 In den Ferienhausgebieten unterliegt die Begründung oder Teilung von Wohnungs-eigentum oder Teileigentum gem. § 22 Abs. 1 BauGB der Genehmigung.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 Abs. 1 § 19 und § 20 BauNVO

2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den Ferienhausgebieten bis zu einer Größe von 15 m³ und in den allgemeinen Wohngebieten bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

2.2 Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird für die Sondergebiete SO1, SO1a und SO1b Ferien festgesetzt, dass Aufenthaltsräume und die dazugehörigen Treppenräume in Nichtvoll-geschossen zur Geschossfläche hinzuzurechnen sind.

2.3 Für die Sondergebiete SO1, SO1a und SO1b Ferien sind Drempel unzulässig. Drempel sind die Außenwand bzw. Höhe (Kniestock) eines Dachraumes zwischen der Decke des obersten Geschosses und dem Dach.

2.4 Für Doppelhäuser ist eine Grundfläche von 120 m² und eine Geschossfläche von 150 m² zulässig.

3. **Größe der Baugrundstücke**
§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

3.1 In den Sondergebieten SO1 und SO1a Ferien im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 300 m² festgesetzt.

4. **Stellplätze und Garagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

4.1 In den Sondergebieten SO1, SO1a und SO1b Ferien sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Stellplätze zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

5. **Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

5.1 Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist auf den Grundstücken zu versickern. Von öffentlichen Verkehrsflächen wird das Niederschlagswasser in straßenbegleitenden Mulden oder auf straßenbegleitenden Grünflächen zur Versickerung gebracht.

5.2 Alle Schmutzwasserentsorgungsleitungen werden in den öffentlichen Erschließungsflächen und in mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen mit Anschluss an das städtische Abwassernetz verlegt.

6. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Im Rahmen der Maßnahmen **T1** zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind 12.605 m² derzeitigen Grünlandes unterschiedlicher Nährstoffversorgung (Teilflächen T1.1/4.820 m²,T1.2/785m²) auszuhagern und zu Sandmagerrasen und Silbergrasfluren zu entwickeln und deren Erhalt zu sichern. Auf der Fläche T1.1 sind, auf das Terrain verteilt, ca. 2 - 3 ungemähte Inseln zu belassen. Die Teilfläche T1.2 ist ebenfalls, unter Belassung von ca. 3 ungemähten Inseln, zu o. g. Sandmagerrasen und Silbergrasfluren zu entwickeln. In den Randbereichen der Teilfläche T1.4/778 m² sind Mantelstrukturen mittels extensiver Gehölzvorpflanzung in einer Länge von ca. 300 lfdm. und einer Tiefe von 2 - 3 m zu entwickeln (relevante Fläche entsprechend 250 m²). Im Bereich der Teilflächen T1.4/302 m² und T1.5/813 m² werden die bestehenden Gehölzbestände, ausgehend von ihren Randbereichen, in einer Tiefe von ca. 5 m in Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze umgewandelt. Auf der Teilfläche T1.4 betrifft die Umwandlung in erster Linie die vorherrschenden Nadelhölzer, auf der Teilfläche T 1.5 die fremdländische hier dominierende Späte Traubenkirsche.
Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme T1.4) ergänzt. Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 100 m Länge (relevante Fläche entsprechend 500 m2).

Die Gehölzpflanzungen standortgerechter Laubgehölze sind in der Qualität 100/150, v.,3TR,im Pflanzabstand 1,0 m (entspr. 1 Pfl./m²) vorzusehen. Für die im Rahmen der Maßnahmen T1.2 + 1.4 - 1.6 vorzunehmende extensive Pflanzung hat die Artenauswahl von Gehölzen gemäß **Pflanzliste 1** im Anhang zu diesen Festsetzungen zu erfolgen.

6 Im Rahmen der Maßnahmen **T2** ist Grünland mittlerer Nährstoffversorgung (T2.1 / 455 m²) auszuhagern und zu Sandmagerrasen zu entwickeln.

Im Bereich der Teilfläche T2.2 / 747 m² werden die bestehenden Gehölzbestände am Außenrand in einer Tiefe von ca. 2-3 m in Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze (anstelle der durch Nadelholz dominierten Bestandsstrukturen) umgewandelt. Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme T1.5) ergänzt. Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 70 m Länge. Die Umwandlung ist unter Beachtung der unter Pkt. 1 genannten Kriterien und Qualitäten zu realisieren.

Im Rahmen der Maßnahme T3 ist die weitere Aushagerung/ökologische Optimierung von Grünland geringer Nährstoffversorgung und seine Entwicklung zu gehölzarmen bis freien Magerrasen - Silbergrasfluren (T3.2 / 1.140 m²) zu fördern und zu unterstützen. Im Nordostteil der T3.2-Fläche ist ein Gehölzbestand mit einem Deckungsgrad von unter 5 % zu erhalten.

Im Bereich der beiden Teilflächen T3.1 / 1.911 m² werden dort, wo die bestehenden Gehölzbestände von der Kiefer beherrscht werden, die Randzonen in einer Tiefe von ca. 2-3 m in laubholzbestimmte Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze umgewandelt. Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme T1.5) ergänzt. Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 80-100 m Länge. Die Umwandlung ist unter Beachtung der unter Pkt. 1 genannten Kriterien und Qualitäten zu realisieren.

Im Rahmen der Maßnahmen **T4** ist die Aushagerung/ökologische Optimierung von Grünland niedriger bis guter Nährstoffversorgung und seine Entwicklung zu gehölz-armen bis -freien Magerrasen - Silbergrasfluren (T4.2 2/ 1.578 m²) zu fördern und zu unterstützen. Im nährstoffreicheren Nordostteil der T4.3-Fläche (480 m²) ist ein Gehölzbestand mit einem Deckungsgrad von max. 5 % zu erhalten.

Im Bereich der Teilfläche T4.1 / 3.583 m² werden die Randzonen der Abschnitte, wo die bestehenden Gehölzbestände von der Kiefer beherrscht werden, in einer Tiefe von ca. 2-3 m in laubholzbestimmte Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze umgewandelt. Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme T1.4 / T2.2 / T3.1) ergänzt. Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 130 m Länge. Die Umwandlung ist unter Beachtung der unter Pkt. 1 genannten Kriterien und Qualitäten zu realisieren.

6 Im Maßnahmenbereich **T5** ist die Aushagerung/ökologische Optimierung von Grünland guter Nährstoffversorgung und seine Entwicklung zu Sandmagerrasen vorgesehen. Im nährstoffreicheren Nordostteil der Fläche (T5.1 / 995 m²) ist ein Gehölzbestand mit einem Deckungsgrad von max. 5 % zu erhalten.
Im Bereich der beiden Teilflächen T5.2 / 1.688 m² werden die von der Kiefer beherrschten Randzonen (insbesondere auf der Südostseite) in einer Tiefe von ca. 2-3 m in laubholzbestimmte Mantel-/Saumstrukturen standortgerechter Gehölze umgewandelt. Die Umwandlung wird durch eine extensive Pflanzung (vgl. Maßnahme T1.4 / T2.2 / T3.1 / T4.1) ergänzt. Es ergibt sich eine zu entwickelnde Saumzone von ca. 100 m Länge. Die Umwandlung ist unter Beachtung der unter Pkt. 1 genannten Kriterien und Qualitäten zu realisieren.

6 Im Zuge der **Ersatzmaßnahme T8** sollen 11.590 m² derzeitiger Ackerfläche in einen **standortheimischen Wald** umgewandelt werden. Der Wald wird mit Forstpflanzen der Qualität 100, v. und einem Pflanzabstand 1 x 1,5 m mit **Buchen** Fagus sylvatica (95 %) und **Eichen** Quercus robur (5 %) angepflanzt (**Pflanzliste 4**).
Randlich ist auf einer Breite von 12 m ein mehrstufiger Waldrand aus typischen, standortheimischen Gehölzarten zu entwickeln. Hierzu wird ein 4 m breiter Waldrand am geplanten Bestand mit Bäumen zweiter Ordnung, Hei. 125/150, 2 x v. im Pflanz-abstand 1 x 1 m bepflanzt (Pflanzliste 8).
Artenauswahl Waldrand Bäume 2. Ord. (**Pflanzliste 5**):
Hieran schließt sich eine 6 m breite Strauchschicht aus Str. 80/100, v. im Pflanzabstand 1 x 1 m an (Pflanzliste 9).
Artenauswahl Waldrand Strauchschicht (**Pflanzliste 6**):
Ein 2 m breiter Randstreifen verbleibt ohne Anpflanzung, zur Entwicklung eines **Staudensaumes**.
Die gesamte Fläche ist durch **Einzäunung** gegen Wildverbiss zu schützen.

6 Für Baumpflanzungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Stellplätzen sind Wurzelscheibengrößen von mindestens 9 m² vorzusehen.

6 Baumabnahmen auf den überbaubaren Grundstücksflächen (in der Planzeichnung gekennzeichnet als (X) dargestellt) dürfen nur in der Zeit vom 15. August bis 15. März erfolgen und wenn auf dem Baumstandort eine Ferienwohnanlage errichtet wird. Die Ersatzpflanzung erfolgt auf den Eingriffsgrundstücken, oder wenn das aufgrund des vorhandenen Baumbestandes nicht möglich ist, auf einer von der Stadt festgelegten Fläche.
Die Ersatzpflanzung ist folgendermaßen vorzunehmen:

- für einen Baum mit 40 bis 70 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von einem bis drei Bäume mit mindestens 12 - 18 Zentimetern Stammumfang,
- für einen Baum mit 71 bis 90 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von zwei bis fünf Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
- für einen Baum mit 91 bis 150 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von vier bis acht Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
- für einen Baum mit 151 bis 250 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von sechs bis zwölf Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang,
- für einen Baum über 250 Zentimetern Stammumfang - Pflanzung von mindestens zehn Ersatzbäumen mit mindestens 12 bis 18 Zentimetern Stammumfang.

Die Artenauswahl erfolgt gemäß Pflanzliste 3 oder Obstbäume in der Qualität (StU 12/14).
Die Anwachspflege ist für 3 Jahre zu sichern, bei Ausfall ist Ersatz zu pflanzen.

.9 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf mit SO1, SO1a und SO1b Ferien bezeichneten Bauflächen die Grundstückszufahrten und Stellplätze nur mit Rasen-gittersteinen, Pflaster mit Rasenfuge, Ökopflaster oder vergleichbaren Materialien auszubauen. Die Stellplatzflächen sind zu begrünen.

.10 Das Niederschlagswasser von den privaten Baugrundstücken ist, soweit es nicht als Brauchwasser Verwendung findet, auf den Grundstücken zu versickern. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist das Niederschlagswasser in straßenbegleitenden Mulden oder Grünflächen zur Versickerung zu bringen.

.11 Die Wege A u.D und der Heidenholzweg verbleiben unbefestigt.

.12 Für je 5 PKW-Stellplätze ist ein Laubbaum der **Pflanzlisten 2 oder 3** (Qualität StU 12 / 14) zu pflanzen.

.13 Auf den privaten Baugrundstücken sind je 60 m² versiegelter Grundstücksfläche ein Laubbaum der **Pflanzlisten 2 oder 3,** ein Obstbaum (Qualität StU12 / 14) oder 20 Sträucher der Pflanzliste 1, Pflanzabstand jedoch 0,75 m zu pflanzen.

.14 Auf öffentlichen Parkflächen ist für jeweils 5 Stellplätze ein Baum der **Pflanzlisten 2 oder 3** zu pflanzen.

.15 Die öffentliche Parkplatzfläche in der Verlängerung des Heidenholzweges, östlich der Kantor-Ehrich-Straße ist mit Gehölzen der **Pflanzliste 1** zu umpflanzen.

.16 Für die Umwandlung der Waldflächen auf den Grundstücken Flur 5, Flurstücke 70 und 71 (Teilflächen) und 80/1 sowie Flur 6, Flurstücke 307/3 und 308/2 ist gemäß LWaldG M-V Ersatzpflanzung in einer Flächengröße von 1,0090 ha auf dem Flurstück 84 der Flur 17 zu leisten.
Die Ersatzaufforstung muss unmittelbar nach Durchführung der Planung, spätestens bis zum 18.03.2007 erfolgen. Die Pflanzfläche ist durch Einzäunung gegen Wildverbiss zu schützen.

7. **Lärmschutzmaßnahmen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang der Quetziner Straße die Lärmpegelbereiche entsprechend den zugehörigen Abstandsmaßen der folgenden Tabelle zu berücksichtigen.

Zusammenstellung Lärmpegelbereiche / Abstandsmaße

Lfd-Nr.	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Horizontaler Abstand[1] in m
1	I	bis 55	68
2	II	56 bis 60	29
3	III	61 bis 65	12

Erläuterungen siehe Fußnoten: Horizontaler Abstand[1]

Bei allen Gebäudeteilen[2] sind aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug).

Zeile	Lärmpegel - bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Raumart: Aufenthaltsräume in Wohnungen ... und ähnliches erf. $R'_{W,res}$ des Außenbau	Raumart: Büroräume[3] und ähnliches teiles in dB
1	I	bis 55	30	-
2	II	56 bis 60	30	30
3	III	61 bis 65	35	30

Erläuterungen siehe Fußnoten: Büroräume[3]

1 Der horizontale Abstand ist dabei das Maß zwischen Fahrbahnmitte und der ISOLinie an der oberen Grenze des Lärmpegelbereiches

2 In Anlehnung an DIN 4109 - Pkt. 5.5.1 kann der Lärmpegelbereich für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite (offene Bebauung) um eine Stufe, gegenüber dem sonst gültigen, reduziert werden.

3 An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Weiterhin sind die Korrekturwerte nach Tabelle 9 und 10 der DIN 4109 zu beachten. Die Schlafräume mit ähnlicher Nutzung sind ab Lärmpegelbereich II mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der resultierenden Luftschalldämmung ($R'_{W,res}$) des gesamten Außenwandbauteiles gewährleisteten.

8. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

8.1 Als Ausgleichmaßnahme sind im Plangebiet insgesamt **98 Hochstämme** standort-gerechter Laubgehölze an der "Quetziner Straße" (17 Stück), an der "Kantor Ehrich-Straße " (55 Stück) sowie an der Zufahrt zum Motel und ihrer Verlängerung (26 Stück) in der **Qualität StU 16/18, 3xv.** gemäß **Pflanzliste 2** im Anhang zu den Festsetzungen zu pflanzen und zu erhalten.

8.2 Als Ausgleichsmaßnahme sind im Plangebiet **132 Hochstämme** standortgerechter Laubgehölze in der **Qualität StU 14/16, 3xv.**, im Bereich der vorgesehenen Straßen-/ Wegeränder des ' Heidenholzweges" und den benachbarten Stellplatzanlagen (50 Stück) sowie den unbefestigten Wegen A - D (21 Stück) an der Ostperipherie des Plangebietes (61 Stück) gemäß **Pflanzliste 3** im Anhang zu den Festsetzungen zu pflanzen und zu erhalten.

8.3 **Anhang zu den Festsetzungen:**

Pflanzliste 1: Qualität 100/150, v., 3 TR, Pflanzabstand 1,0 m (entspr. 1 Pfl./m¹)
Sorbus aucuparia / Eberesche, Prunus spinosa / Schlehe,
Cornus sanguinea / Hartriegel, Cornus mas / Kornelkirsche,
Corylus avellana / Hasel, Crataegus monogyna / Weißdorn,
Euonymus europaeus / Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare / Liguster,
Rubus fruticosus / Brombeere, Salix caprea / Salweide,
Rosa canina / Hundsrose,Rhamnus carthatica / Kreuzdorn,
Populus tremula / Espe.

Pflanzliste 2: Qualität StU 16/18, 3 x v.
Acer pseudoplatanus / Bergahorn, Quercus robur / Stieleiche,
Tilia cordata / Winterlinde.

Pflanzliste 3: Qualität StU 14/16, 3 x v.
Acer campestre / Feldahorn, Betula pendula / Weißbirke,
Carpinus betulus / Hainbuche, Ulmus glabra / Bergulme.

Pflanzliste 4:
Fagus sylvatica / Buche (95 %), Quercus robur / Eiche (5 %).

Pflanzliste 5:
Acer campestre / Feldahorn, Betula pendula / Weißbirke, Carpinus betulus / Hainbuche, Prunus avium / Vogelkirsche, Prunus padus / Traubenkirsche, Sorbus aucuparia / Eberesche.

Pflanzliste 6:
Cornus sanguinea / Hartriegel, Crataegus monogyna / Weißdorn, Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen, Frangula alnus / Faulbaum, Ilex aquifolium / Stechpalme, Prunus spinosa / Schlehe, Rhamnus cathartica / Echter Kreuzdorn, Rosa Canina / Handsrose, Rubus Fruticosus / Brombeere, Salix caprea / Salweide, Salix cinerea / Aschweide, Sambucus nigra / Schwarzer Holunder, Viburnum opulus / Schneeball.

9. **Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
§ 135 a und b BauGB

9.1 Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Punkte 6.8, 6.9, 6.12 und 6.13 des Bebauungsplanes sind vom Vorhabenträger durchzuführen und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauanlagen abzuschließen.

9.2 Alle übrigen festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen nach den Punkten 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.14, 6.15, 6.16 und 8 des Bebauungsplanes werden den Eingriffsgrund-stücken zugeordnet. Die Stadt führt anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Grundstückseigentümer die festgesetzten Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen durch. Zur Deckung ihres Aufwandes für Ausgleichsmaßnahmen einschließlich der Bereit-stellung hierfür erforderlicher Flächen erhebt die Stadt einen Kostenerstattungsbetrag. Der Betrag ruht als öffentliche Last auf dem Grundstück. Die Kosten können geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

9.3 Der Verteilungsmaßstab für die Kosten ist die zulässige Grundfläche der zugeordneten Grundstücke.

9.4 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umfang ihrer zeitlichen Durchführung dem Bebauungsstand des Plangebietes anzupassen. Bewertungsmaßnahmen hierfür sind die Gesamtkosten aller Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die Bebauung gemäß zulässiger Grundfläche.

Hinweise:

° **Arbeiten mit Asbest**

Bei Abbrucharbeiten von Asbest ist die TRGS 519 zu beachten.

° **Bodendenkmalpflege**

- Die Veränderung oder Beseitigung der gekennzeichneten Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jedlicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege recht-zeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser **Bedingungen** gebunden.
- Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutz-behörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmal-pflege in unverändertem Zustand zu erhalten.
Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

° **Altlasten**

Sollten im Zuge der Realisierung des Vorhabens Ablagerungen zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden wie:

- abartiger Geruch
- anormale Färbung
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten
- Ausgasungen
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

hat dies auf der Grundlage des § 23 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes M-V der Antragsteller der zuständigen Abfallbehörde (Landkreis Parchim) anzuzeigen.

° Es gilt die **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990.

° Notwendige Pflegearbeiten für die im Bebauungsplan unter Pkt. 6 festgesetzten Maßnahmen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

° Die im Grünordnungsplan mit **T6** bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt im LSG " Plauer See" und befindet sich im Eigentum der Stadt Plau am See. Die bislang als Parkplatz genutzte Trittrasenfläche (Teilbereich Flurstück 348 - 1.930 m²) ist in ein naturnahes Röhrichtbiotop umzuwandeln. Zu diesem Zweck ist der Zufahrtsbereich für den Verkehr zu sperren und die Fläche selbst der sukzessiven Besiedlung durch den nördlich und östlich angrenzenden Schilf- und Röhrichtgürtel zu überlassen. Die Fläche ist zu einem Röhricht zu entwickeln und bis auf eine randliche Eingrünung von Gehölzen freizuhalten. Eine Einzäunung erfolgt nicht. Zur Sperrung der westseitigen Zufahrt wird dort in der entsprechenden Länge (10 lfd. m) eine intensive 3-reihige freiwachsende Heckenpflanzung (Pflanzabstand 0,5 m) vorgenommen. Qualitäten und Artenauswahl orientieren sich an der **Pflanzliste 1** im Anhang zu den Festsetzungen. Die vorhandene Einfassungshecke soll auf 3 Seiten erhalten bleiben, allein der nordseitige Heckenzug wird gerodet. Die Maßnahme wird vom Eigentümer der Fläche durchgeführt.

° Die im Grünordnungsplan mit T7 bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt im LSG "Plauer See" und befindet sich im Eigentum der Stadt Plau am See.
Die Maßnahmenfläche besitzt eine Größe von 0,4 ha und ist innerhalb der FNP Ökopoolfläche A8 (Gem. Plau, Flur 2, Flurstück 7 / 2 - 4,9 ha) nördlich des Plangebietes angesiedelt. Sie ist als extensiv genutztes Auengrünland zu entwickeln. Der vorhandene Gebüschstreifen im Seeauenbereich ist zu beseitigen.
Die Maßnahme wird vom Eigentümer der Fläche durchgeführt.

° Im Plangebiet befinden sich Gasleitungen.
Vor Baubeginn ist die HGW Hanse Gas durch den Bauausführenden zu informieren und eine örtliche Einweisung zu beantragen.

° Im Plangebiet befinden sich Elektroleitungen.
Vor Baubeginn ist die WEMAG durch den Bauausführenden zu informieren und eine örtliche Abstimmung vorzunehmen.

° Die auf den mit SO2 Ferien bezeichneten Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungs-planes vorhandenen Wohngebäude sind im Rahmen des Bestandsschutzes geschützt.

° Das auf der mit SO2a Ferien bezeichneten Baufläche im Geltungsbereich des Bebauungs-planes vorhandene Schullandheim ist im Rahmen des Bestandsschutzes geschützt.

° WAZV
Bei der Schaffung von öffentlichen Straßen und Wegen im B-Gebiet ist eine teilweise Umverlegung bzw. Neuverlegung von Versorgungs- und Anschlussleitungen notwendig. Bauliche Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Straßen und Wege sind dem WAZV rechtzeitig bekannt zu geben, um eine Umverlegung bzw. Neuverlegung von Versorgungs- und Anschlussleitungen des WAZV realisieren zu können.

° Telekom
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen hieran vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher vom Bezirksbüro Netze

Deutsche Telekom

Technikniederlassung 03871 / 6238 11
BBN 28
Ostring
19376 Parchim

in die genaue Lage dieser Anlagen einweisen lassen.

° WEMAG

Im Plangebiet befinden sich Elektroleitungen. Vor Baubeginn ist die WEMAG durch den Bauausführenden zu informieren und eine örtliche Abstimmung vorzunehmen.

Satzung

der Stadt Plau am See, Landkreis Parchim über den Bebauungsplan Nr. 12 - Heidenholz -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013) sowie nach § 86 der Landesbauordnung M-V in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06. Mai 1998 (GVO Bl. M-V 1998 S. 468) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ...., Beschluss-Nr. .... und nach Anzeige bei der unteren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 - Heidenholz - für die Bereiche "Kantor -Ehrich-Straße","Heidenholzweg", "Wiesenweg", "Quetziner Straße"

Flur 5, - Flurstücke 10 - 24, 55 - 91
Flur 6, - Teile der Flurstücke 235/7, 236/12, 241 - 246,
- Flurstücke 247 und 248,
- Teile der Flurstücke 249 - 252, 256, 354
- Flurstücke 257 - 261,
- Teil des Flurstückes 262
- Flurstücke 267/4 - 267/9, 268, 269, 270, 271/1 - 271/5, 271/9 - 271/17, 274/2 - 274/6, 275/1, 275/2, 276 - 278,
- Teile der Flurstücke 279 und 281
- Flurstücke 286, 287, 293 - 300, 305, 307 - 309, 311 - 314
- Teile von 320/5, 323 und 327,
- Flurstücke 322/1, 324/2, 326/1, 332 - 347, Flurstück 24 (Teilstück),Flur 17, Flurst. 84
Gemarkung Plau

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.09.91 Nr.: 60/91 ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.06.95 erfolgt.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.03.95 durchgeführt worden.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

3. Die Anfrage an die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß Anzeige-Erlass vom 06.05.1996 - VIII 410 - 509.1 - 2 (Amtsblatt M-V Nr. 23/96) erfolgt.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.07.01 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme aufgefordert worden.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat am 20.03.02 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung hat in der Zeit vom 01.09.03 bis zum 03.10.03 während der Dienstzeiten in der Stadtverwaltung nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.08.03 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.04 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 03.09.2004 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass die Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1545 und 1 : 4840 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Parchim, den 01.12.2004 L. S. i.V. Bell Leiter des Kataster-Vermessungsamtes

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil AI u. AII) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung in der Zeit vom 01.07.04 bis zum 14.07.04 während folgender Zeiten .... Dienststunden .... erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei ist bestimmt worden, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten). Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 23.06.04 in der "Plauer Zeitung" Nr. 6 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planungszeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) wurde am 22.09.04 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde von der Stadtvertretung vom .... gebilligt.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

11. ~~Die Satzung wurde dem Landrat des Landkreises Parchim mit Schreiben vom .... angezeigt. Der Landrat hat mit Schreiben vom .... mitgeteilt, dass keine Verletzungen von Rechtsvorschriften gemäß § 246 Abs. 1a BauGB geltend gemacht werden.~~

Plau am See, den .... L. S. Der Bürgermeister

12. ~~Die Nebenbestimmungen wurden durch satzungsändernden Beschluss der Stadtvertretung vom .... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der unteren Verwaltungsbehörde vom .... AZ: .... bestätigt.~~

~~Plau am See, den~~ .... L. S. Der Bürgermeister

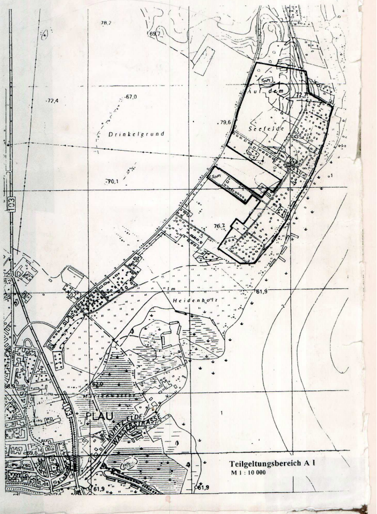
13. Die Satzung mit dem Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I u. A II) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

14. Der ~~angezeigte~~ Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind in der ortsüblich bekannt gemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 15.12.04 in Kraft getreten.

Plau am See, den 15.02.05 L. S. Der Bürgermeister

Teilgeltungsbereich A II
M 1 : 10 000



Teilgeltungsbereich A I
M 1 : 10 000

415

Datum Bearbeitungsstand	Bearbeiter	Änderungen
20.04.2004	sch	zur erneuten öffentlichen Auslegung
15.03.2003	sch	neue Ausgleichsfläche (Flur 17, Flurst. 84)
10.01.2002	to-sch	Baumbestand
25.09.2000	to-sch	Entwurf

STADT PLAU AM SEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 12
- HEIDENHOLZ -

Für die Bereiche:

- **Kantor-Ehrich-Straße von der Quetziner Straße bis zum Flurstück 55, Flur 5**
- **Heidenholzweg**
- **Wiesenweg vom Flurstück 235/7, Flur 6 bis zum Flurstück 91, Flur 5**
- **Quetziner Straße Flurstück 305 und Flurstück 339/15, Flur 6 bis zum Flurstück 24, Flur 5**

September 2000
Ingenieurbüro Peter Andrees
Seestraße 2a
19395 Plau am See

Satzungsexemplar
15.02.05