

STADT PLAU AM SEE



**1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 25.1 für das Gebiet
"Mittelalterlicher Stadtkern - Westteil"
(Mühlenstrasse/Rahmwallstrasse/Tuchmacherstrasse
nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)**

Begründung

Satzungsexemplar

28.05.2014

RW

Mai 2014

Plau a. See, 25.08.2014



Stadt Plau am See

Landkreis Ludwigslust-Parchim

**1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25/1 „Mittelalterlicher Stadtkern-Westteil“
in Plau am See** nach § 13a BauGB

für das Gebiet der Gemarkung Plau, Flur 1, diverse Flurstücke
zwischen Steinstraße und Elde sowie westlich der Mühlenstraße

Auftraggeber:

BIG Städtebau
Regionalbüro Güstrow
Kerstingstraße 3
18273 Güstrow

Auftragnehmer:

Gudrun Schwarz
Architektin für Stadtplanung
in der Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung
Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
Telefon 0385 – 48 975 98 - 00
Telefax 0385 – 48 975 98 - 09
g.schwarz@buero-sul.de

Bearbeiter:

Gudrun Schwarz
Kersten Jensen
Frank Ortelt

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Planungsstand	4
2.	Anlass der 1. Änderung	4
3.	Planunterlage	5
4.	Änderungen	6
4.1.	Änderungen für das gesamte Plangebiet	6
	bauliche Nutzung	6
	gestalterische Festsetzungen	6
4.2.	Änderungsbereich Tuchmacherstraße 1 und Mühlenstraße 1	6
	Baugrenzen	6
	Verkehrsfläche.....	6
	Gehölzbestand	7
4.3.	nachrichtliche Übernahmen.....	7
5.	Klimaschutz.....	7
6.	Artenschutz	7
7.	Auswirkungen der Änderungen	12
8.	Hinweise	12

Planzeichnung

1. Planungsstand

Der Bebauungsplan Nr. 25/1 ist seit dem 19.06.2002 rechtskräftig. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25/1 umfasst das westliche Gebiet des Altstadtbereiches zwischen der Elde im Süden und der Steinstraße im Norden sowie der Mittelstraße im Osten und den tiefen Grundstücken der Tuchmacherstraße im Westen. Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 3,34 ha.

Die Planungsänderungen entwickeln sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich als Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen darstellt.

2. Anlass der 1. Änderung

Um die Bausubstanz im Altstadtbereich zu erhalten und vor Leerstand zu schützen, soll im Bestand eine Umnutzung oder Weiternutzung ermöglicht bzw. erleichtert werden. Die Wiederbelebung des mittelalterlichen Stadtkerns entspricht den durch die Stadtvertretung beschlossenen Sanierungszielen. Zu Konsolidierung des Altbaubestandes ist die Stadt bestrebt, die dazu notwendige wohnverträgliche Nutzungsmischung zu ermöglichen. Bei einzelnen Bauanträgen stellte sich heraus, dass einige Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 25/1 dem entgegenstehen und für potentielle Bauherren eine nicht beabsichtigte Härte darstellen.¹

Um der angestrebten Nutzungsmischung zu entsprechen, sollen im Geltungsbereich des gesamten Plangebietes auch in den Obergeschossen andere Nutzungen als nur Wohnungen zugelassen werden. Bisher waren diese Nutzungen gemäß rechtskräftigen Bebauungsplan ab 1.Obergeschoss nicht zulässig. Ergänzt wurde, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boardinghäuser sowohl in den Allgemeinen als auch in den Besonderen Wohngebieten in der kleinteiligen Altstadtstruktur nicht zulässig sind. Unter der Berücksichtigung des gesetzlich geforderten Einsatzes von erneuerbaren Energien erfolgen im gesamten Plangebiet keine Regelungen mehr zur Lage der Sonnenkollektoren auf Dächern.

Die weiteren Änderungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich zwischen der Rahmwallstraße und der Elde sowie zwischen der Tuchmacherstraße und der Mühlenstraße, hier die Grundstücke Tuchmacherstraße 1 (Gretchenheim) und Mühlenstraße 1 (Mühle).

Das denkmalgeschützte Gebäude Mühlenstraße 1 ist umfassen saniert worden. Es befinden sich in dem Gebäude zehn Wohnungen. In dem sanierten Gebäude Rahmwallstraße 1 befinden sich weitere acht Wohnungen. Für diese Wohnnutzung wurden die Außenflächen umgestaltet, so dass Freisitze, Stellplätze und Abstellräume geschaffen wurden. Die übrigen Grundstücksflächen wurden umgestaltet, befestigt bzw. bepflanzt.

Um dem Denkmalcharakter der beiden Gebäude gerecht zu werden, sollen bauliche Erweiterungen eingeschränkt werden. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurden durch die Festsetzung von sehr engen Baulinien und Baugrenzen um die beiden Gebäude Mühlenstraße 1 und in der Rahmwallstraße 1 sowie der Festsetzung, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, eine Nutzung der Grundstücksbereiche für untergeordnete Nebenanlagen ausgeschlossen. Es ist jedoch als Ergänzung zur Wohnnutzung die Schaffung von Nebengebäuden zum Abstellen von Fahrrädern, Gartengeräten u.a. erforderlich.

Zudem wurde ein öffentlicher Weg von der Rahmwallstraße zur Elde zwischen den beiden Grundstücken angelegt, der gesichert werden soll.

Aus den o.g. Aspekten macht sich eine Änderung des Bebauungsplangebietes für die Nutzung der Grundstücksbereiche innerhalb der Änderungsfläche erforderlich.

¹ Planungsgesellschaft Architektur + Städtebau Johann H. Boner + Reinhardt Meller

Mit den nunmehr geplanten Änderungen wird auf die bereits erfolgten Maßnahmen reagiert und der B-Plan an die bauliche Entwicklung angepasst. Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 25/1 soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen und auch zu ändern. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

Allgemein wird die Zulässigkeit nach BauNVO Nutzungen

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um Grundstücke, die dem Innenstadtbereich zu zurechnen sind.
- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m².
- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25/1 wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 20.11.2013 ist die Änderung des Bebauungsplanes mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann die Attraktivität des Altstadtbereiches für Bauwillige erhöht werden.

3. Planunterlage

Da keine digitale Fassung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Verfügung stand, wurde die Planzeichnung gescannt und als Kartengrundlage verwendet.

Die aktuellen Flurstücksbezeichnungen wurden für den Änderungsbereich übernommen, so dass die Kartenunterlage dem Inhalt des Liegenschaftskatasters entspricht. Die Bestandsgebäude und Straßenflächen sind in der Kartengrundlage dargestellt.

Die Änderungen im Rahmen dieser 1. Änderung wurden in der Planzeichnung und im Teil B-Text rot dargestellt.

4. Änderungen

4.1. Änderungen für das gesamte Plangebiet

bauliche Nutzung

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/1 wird im Teil B-Text unter Planungsrechtliche Festsetzung **1. Besondere Wohngebiete** gestrichen, dass in den besonderen Wohngebieten oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Zudem sind die nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht nur im Erdgeschoss zulässig. Ergänzend werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boardinghäuser ausgeschlossen.

Damit sind die im Besonderen Wohngebiet nach § 4a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- Wohngebäude,
 - Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht nur im Erdgeschoss zulässig.

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/1 werden im Teil B-Text unter Planungsrechtliche Festsetzung **2. Allgemeine Wohngebiete** Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boardinghäuser ausgeschlossen.

gestalterische Festsetzungen

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25/1 wird in der Örtlichen Bauvorschrift im § 4 Dachaufbauten gestrichen, dass Antennenanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern nicht zulässig sind.

Die zulässige max. Größe der liegenden Dachfenster auf den straßenabgewandten Seiten wird auf 0,80 m x 1,60 m geändert.

4.2. Änderungsbereich Tuchmacherstraße 1 und Mühlenstraße 1

Baugrenzen

Auf den Grundstücken Rahmwallstraße 1 und Mühlenstraße 1 werden jeweils Baufelder für die Errichtung von Nebengebäuden ausgewiesen. Es erfolgt eine Ergänzung der Festsetzung unter **6. Nebenanlagen** im Teil B-Text. Der ehemalige Gebäudebestand (Garagen) auf dem Grundstück Mühlenstraße 1 wurde abgerissen.

Im Änderungsbereich befinden sich eine Niederdruckgasleitung der E.ON Hanse AG und Versorgungsleitungen der WEMAG AG.

Verkehrsfläche

Zwischen den beiden Grundstücken Tuchmacherstraße 1 und Mühlenstraße 1 ist der bereits angelegte öffentliche Weg bis an die Elde als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Gehweg“ festgesetzt worden.

Gehölzbestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren auf dem Grundstück Rahmwallstraße Einzelgebäude zum Erhalt festgesetzt. Von dieser Festsetzung wird abgesehen, da sich der Erhalt von Sträuchern in die individuelle Umgestaltung des Hofbereiches einfügen soll. Die Festsetzung zum Erhalt der Bäume innerhalb der Grundstücksbereiche Rahmwallstraße 1 und Mühlenstraße 1 entfällt für Bäume, die bereits gerodet wurden bzw. deren Standorte nicht nachvollziehbar waren und für Obstbäume. Als zu erhaltende Bäume werden nur die dargestellt, die nach § 18 NatSchAG M-V unter Schutz stehen, hier die Kastanie an der Grundstücksgrenze zur Tuchmacherstraße.

4.3. nachrichtliche Übernahmen

Der Gewässerschutzstreifen von 50,00 m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Müritz-Elde-Wasserstraße ist gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 LWaG ein Gewässer I. Ordnung.

Die Gebäude Rahmwallstraße 1 (sog. Gretchenhaus) und Mühlenstraße 1 (ehemalige Wassermühle) sind als Baudenkmale in der Kreisdenkmalliste eingetragen.

5. Klimaschutz

Für das Gebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nicht geändert. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser 1. Änderung auf das Gebiet des rechtskräftigen B-Plans beschränkt.

6. Artenschutz

Der Ausschluss der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 BNatSchG bei unabsichtlichen Beeinträchtigungen ist nicht möglich, wenn zugleich die Verbote des Art. 12, 13 und die Ausnahmekriterien des Art. 16 FFH-RL, d.h. wenn Arten nach Anhang IV FFH-RL betroffen sind. Europäische Vogelarten sind grundsätzlich artenschutzrechtlich zu behandeln, sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Daher sind die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Die bisherigen Nutzungsbeschränkungen werden neu geregelt und verringert. Es handelt sich um ein rechtskräftiges Baugebiet, das bereits vollständig überbaut ist. Durch die geplanten geringfügigen Änderungen ist auf keine wesentliche, tendenziell eher positive Veränderung der vorhandenen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietsypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine unwesentlich höhere Bautätigkeit bei Sanierung von Gebäuden abzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den B- Plan nicht relevant.

In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II/IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	I	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	II	I V	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium cal- ceolus</i>	Frauenschuh	II	I V	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	I V	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	I	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Frosch-	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis ver-</i>	Firmisglänzendes Sichel-	II		Flach- und Zwischenmooren, Nass-
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Telerschnecke	II	I	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgepräg- te Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschne- cke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	I	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		I	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		I	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albi-</i>	Östliche Moosjungfer		I	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia cauda-</i>	Zierliche Moosjungfer		I	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pecto-</i>	Große Moosjungfer	II	I	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedi-</i>	Sibirische Winterlibele		I	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	I	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	I	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bili- neatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel- Tauchkäfer	II	I V	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma ere-</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	I	Wälder/Mulmbäume
Käfer	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer	II		Eichen (Alt-Totbäume)
Käfer	<i>Carabus menetriesi</i>	Menetries' Laufkäfer	*I		
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	I	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	I	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus pro- serpina</i>	Nachtkerzenschwärmer		I V	Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Alosa alosa</i>	Maifisch	II		Gewässer
Fische	<i>Alosa fallax</i>	Finte	II		Gewässer
Fische	<i>Salmo salar</i>	Lachs	II		Gewässer
Fische	<i>Coregonus oxyrin-</i>	Nordseeschnäppel	*I	I	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio</i>	Stromgründling	II		Gewässer
Fische	<i>Aspius aspius</i>	Rapfen	II		Gewässer
Fische	<i>Rhodeus amarus</i>	Bitterling	II		Gewässer
Fische	<i>Misgurnus fossilis</i>	Schlammpeitzger	II		Gewässer
Fische	<i>Cobitis taenia</i>	Steinbeißer	II		Gewässer
Fische	<i>Cottus gobio</i>	Wesgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon mari-</i>	Meerneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunaue	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunaue	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	I	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alamita</i>	Kreuzkröte		I	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		I	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		I	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		I	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		I	Wald/Feuchtgebiete

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronela austriaca</i>	Schlingnatter		I	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	I V	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		I	Hecken/Gebüsche/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phoca</i>	Schweinswal	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund		I	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus		I V	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	II	I V	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr		I	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		I	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		I	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		I	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		I V	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		I	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	*I	I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflfledermaus	II	I	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	II	I	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber		I	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	I	Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		I V	Mischwälder mit Buche /Hasel

*prioritäre Art

fett gedruckte Arten können aufgrund des Lebensraumes, oder des Aktionsradius als betroffen nicht ausgeschlossen werden kursiv geschriebene Arten sind bereits aufgrund des Lebensraumes als betroffen auszuschließen

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten, die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG auszulösen.

Reptilien / Amphibien

Der eigentliche Vorhabenbereich besitzt eine sehr nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu theoretischen Auswirkungen auf Reptilien / Amphibien.

Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Säugetiere

Aufgrund der umgebenden Habitatstrukturen besteht eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Aktuell konnten im Untersuchungsgebiet keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben oder Übergangsquartiere) insbesondere von gebäudebewohnenden Arten (hoher Sanierungsgrad) festgestellt werden. Es konnten im Untersuchungsgebiet ebenfalls keine Winterquartiere festgestellt werden.

Sommerquartiere, Winterquartiere bzw. potenziell geeignete Habitate von gebäudebewohnenden oder Baumbewohnenden können aber nicht ausgeschlossen werden. Die Kastanie z.B. weist eine Eignung (Rindenalter) für baumbewohnende Arten auf.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse ist somit nicht auszuschließen.

Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen besitzen eine potentielle Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen aber außerhalb des Vorhabensgebietes. (z.B. Müritz-Elde-Wasserstraße, Plauer See, Stadtwald) Leitlinien des Anflugs werden nicht gestört, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Baustruktur im Geltungsbereich kommt und somit keine Flugleitlinien z.B. am Gewässer gestört werden.

Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität aber gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

Gefährdete Arten (Rote Liste M-V bzw. der BRD (Kategorie 0-3),

Arten mit besonderen Habitatansprüchen (Horstbrüter, Gebäudebrüter, Höhlenbrüter, Kolonienbrüter, große Lebensraumausdehnung),

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97 gelistete Vogelarten,

Arten, für die das Bundesland Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Verantwortung trägt (mindestens 40% des gesamtdeutschen Bestandes oder mit weniger als 1000 Brutpaaren in M-V).

Für alle anderen europäischen Vogelarten erfolgte eine pauschale gruppenweise Prüfung für:

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird, ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatsansprüche („Allerweltsarten“).

Brutvögel

Brutvogelarten der Altbauung.

Aufgrund der hohen Sanierungsrate, fehlende Türme in der Änderungsfläche, sind keine Wertarten (Turmfalke, Mauersegler, Schleiereule) mehr zu vermuten. Es ist auf Arten wie Sperling, Straßentaube, Amsel, ggf. Grünfink und Mehlschwalbe abzustellen.

Die relevanten Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität. Die bisher verbliebene Funktion als Nahrungsrevier wird nicht beeinträchtigt.

Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die relevanten Arten als Kulturfolger eine hohe Resistenz gegenüber möglichen Störungen besitzen. Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel im Randbereich des Plangebietes bestehen voraussichtlich nicht und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten (Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten).

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison (mögliche Gehölzrodungen) Konflikte vermieden werden.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Änderung auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Vermeidungsmaßnahmen

Avifauna

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten ist der Zeitraum der Entfernung von Gehölzstrukturen, Beginn von Gebäudesanierungen / Abbruch auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken (amtlichen Gehölzschutz beachten).

Reptilien / Amphibien

Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Rastgebiete außerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

Rastgebiete Land im Westen Bewertung der Rastgebietsfunktion: 2 und 3

Rastgebiete Gewässer im Osten Bewertung der Rastgebietsfunktion: 2 und 3

Da es sich um eine Anpassung eines innerstädtischen B-Planes handelt, sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Schutzgebiete außerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

FFH

- im Osten und Süden - Plauer See und Umgebung DE 2539-301

SPA

- im Süden- Plauer Stadtwald DE 2539-401

NSG

- im Süden Plauer Stadtwald Nr: 304

LSG

- im Süden und Osten Plauer See Nr: L 8

FND

- im Westen Landweg Kuppentin-Plau Nr: FND PCH 45
- im Osten Mittelwiese Plau Nr: FND PCH 41

Da es sich um eine Anpassung eines innerstädtischen B-Planes handelt sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Schutzobjekte innerhalb eines 200m Radius sind vorhanden:

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im B-Plan (Änderungsfläche) verzeichnet.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahme werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen. (rechtskräftiges B-Plangebiet)

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Vermeidungen und Minimierungen in einer kompakt bebauten Altstadt sind vorwiegend technischer Natur.
- unbefestigte Fläche und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten. Dies liegt aber, außer bei der geschützten Kastanie, an der Einstellung / dem Willen der Grundstückseigentümer.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen aus Gründen des Gewässerschutzes sind zulässig.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

7. Auswirkungen der Änderungen

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen keine zusätzlichen Versiegelungen, da eine Bebauung mit Garagen und Carports ohne eine Einschränkung der Anzahl möglich gewesen wäre. Somit sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Durch die geplanten Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten. Der Gebietscharakter „Besonderes Wohngebiet“ bleibt erhalten.

8. Hinweise

1. Stellungnahme von E.ON Hanse AG vom 24.10.2013 – Auszug:

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweiligen Regelwerk geforderten Mindestabstände einzuhalten. Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material ist nicht zulässig. Vor Baubeginn ist ein Aufgrabeschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

2. Stellungnahme Landesamt für Kultur und Denkmalpflege vom 15.11.2013 – Auszug:
Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG MV ist eine gesonderte denkmalrechtliche Genehmigung für Baudenkmale erforderlich. Der Genehmigung der unteren Denkmalbehörde bedarf u.a. wer in der Umgebung von Denkmalen Maßnahmen durchführen, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

3. Stellungnahme untere Denkmalschutzbehörde vom 21.11.2013 – Auszug Stellungnahme:

Bei Dachaufbauten, Solaranlagen u.ä. auf und an Denkmalen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung zu beantragen.

4. Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim, Bodenschutz vom 21.11.2013 - Auszug:

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie abartigen Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen, Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.) ist dies dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen.

5. Stellungnahme der WEMAG AG von 25.11.2013 – Auszug:

Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe der Netzanlagen ist die „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und -anlagen“ zu beachten. Diese kann unter www.wemag-netz.de/anschluss/Leitungsaukunft eingesehen werden.

Plau am See, 25.08.2014


.....
Der Bürgermeister

