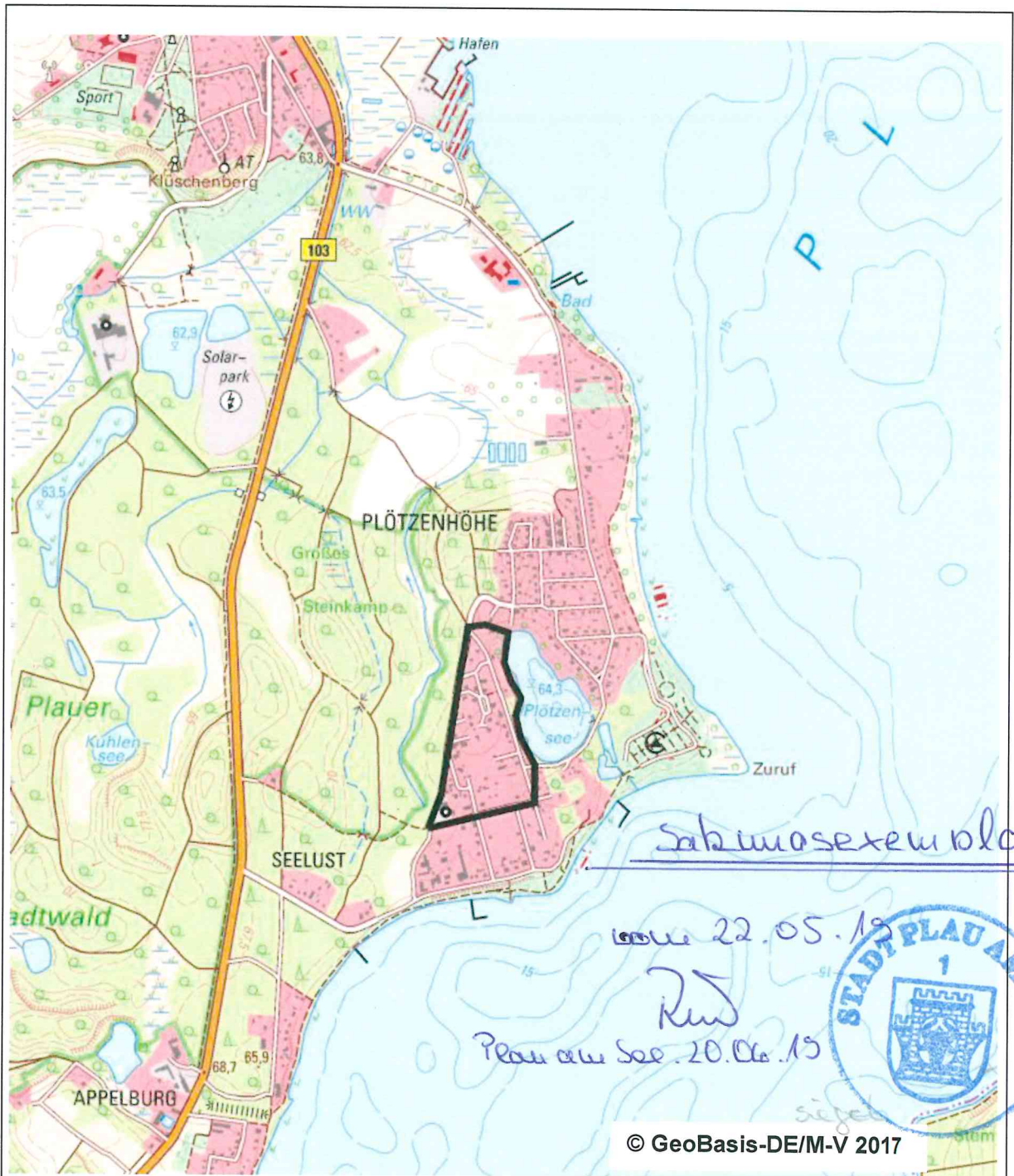


STADT PLAU AM SEE

LANDKREIS LUDWIGSLUST - PARCHIM



4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Plau – Plötzenhöhe / Kastanienallee"

nach § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung

Begründung

April 2019

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 der Stadt Plau am See „Plau – Plötzenhöhe / Kastanienallee“

**nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)**

in der Gemarkung Plau, Flur 16 diverse Flurstücke

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Anlass der 4. Änderung	3
2. Allgemeines	3
2.1. Geltungsbereich / Planungsgrundlagen	3
2.2. Rechtsgrundlagen	4
2.3. Verfahren	4
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	7
4. Bestand	7
4.1. Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.2. Bestand	8
5. Änderungen	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. überbaubare Grundstücksfläche	9
5.4. Verkehrsflächen	10
5.5. gestalterische Festsetzungen	10
5.6. Teil B-TEXT	10
6. Nachrichtliche Übernahmen	10
7. Umweltbelange	10
7.1. Bestandsbeschreibung	10
7.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes	11
7.3. Eingriff – Ausgleich	11
8. Artenschutz	12
9. Hinweise	17

1. Anlass der 4. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 8 wurde am 20.07.1994 genehmigt und ist seit dem 20.12.1994 rechtskräftig. Die 1. Änderung von November 1994 bezog sich auf das Flurstück 189/1, das von Bebauung freizuhalten ist sowie Ergänzungen von drei Planzeichen in der Planzeichnung. Die 2. Änderung von Juli 1995 umfasste die Änderung der Straßenführung der Straße 4 sowie die Änderung der Baugrenze auf den Flurstücken 175/1, 175/2 und 176/4. Im Rahmen der 3. Änderung von Mai 2003 erfolgte die Änderung der Straßenführung der Straße 2.

Der Ausbau der verkehrlichen Erschließung ist im Wesentlichen abgeschlossen. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Bebauung der letzten freien Grundstücke mit Wohngebäuden vollzieht sich sukzessive.

In dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1994 sind eine max. Grundflächenzahl von 0,15 und 0,2 und der Ausschluss von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO in den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen vorgegeben. Somit müssen auf dem Grundstück das Wohngebäude mit Anbauten wie Terrasse, Wintergarten, Abstellraum, integrierter Garage u.a. diese Grundflächenzahl einhalten. Das führt bei kleinen Grundstücken, Doppelhäusern und dem Trend nach eingeschossigen, ebenerdigen Wohngebäuden zu Einschränkungen bei der Grundstücksnutzung. Die Möglichkeit einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nicht gesehen, da alle Grundstücke im Plangebiet betroffen sein können. Da die Begrenzung der Grundflächenzahl insbesondere innenliegende Grundstücke betrifft, erfolgt für einen Teilbereich innerhalb des Plangebietes die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 (zulässig nach BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet 0,4).

Der Ausschluss von Nebenanlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche führt ebenfalls zu einer Einengung der Grundstücksnutzung. Zu den Nebenanlagen zählen u.a. Abstell- und Geräteschuppen, Brennholzlagerungen, Einfriedungen, Fahrradschuppen, Gartenhaus, Gewächshaus, Grillplatz, Müllboxen, Pergolen, Schaukeln und Sandkästen, so dass diese Anlagen alle innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden müssen. Diese Regelung soll für alle Grundstücke entfallen so dass insgesamt im Plangebiet eine variablere Grundstücksnutzung ermöglicht werden kann.

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen soll geregelt werden.

2. Allgemeines

2.1. Geltungsbereich / Planungsgrundlagen

Der Geltungsbereich wird im Süden durch die Umlandstraße und im Westen durch die Waldflächen entlang der Straße Hinterm Remel begrenzt. Im Norden führt der Geltungsbereich von der nördlichen Spitze in Richtung Osten bis an das Westufer des Plötzensees, weiter Richtung Süden entlang des Ufers bis zur Seestraße und dann entlang des Plötzenseeweges bis an die Umlandstraße.

Das Plangebiet ist ca. 12,12 ha groß.

Die Änderungen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Als Kartengrundlage stand nur die farbige Planzeichnung des rechtskräftigen Ursprungsplanes des Bebauungsplanes zur Verfügung, in die bereits die 1. Änderung des B-Planes eingearbeitet war. In diese Planunterlage wurden jetzt die 2. Änderung (Änderung der Baugrenze nördlich des ehemaligen Heizwerkes) und die 3. Änderung (Verbindung Straße 2 entfällt) übernommen. Dieser Plan bildet somit die Grundlage für die 4. Änderung.

Von der Kennzeichnung der beiden betroffenen Änderungsflächen in der farbigen Planzeichnung wird aus Lesbarkeitsgründen abgesehen. Die beiden geänderten Nutzungsschablonen wurden aus dem Geltungsbereich rausgezogen und umrandet.

Da sich das Kataster seitdem geändert hat und ein Nachtragen auf dem Ursprungsplan zeichnerisch aus Lesbarkeitsgründen nicht möglich ist, wird zum Vergleich ein aktueller Flurkartenauszug gegenübergestellt.

- Teil A- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplans wird diese Begründung beigelegt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2.2. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221, 228).

2.3. Verfahren

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben am 14.12.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 8 zu ändern – hier 4. Änderung.

Das Änderungsverfahren wird nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der Änderungsbereich umfasst das Allgemeine Wohngebiet für die Änderung der Grundflächenzahl, ausgenommen der Bereich des ehemaligen Heizwerkes in der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches.

Für die Beurteilung des Verfahrens nach § 13a BauGB sind die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 BauNVO für die Änderungsbereiche zu ermitteln. Die Grundfläche ist der Teil der Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (überbaubare Grundstücksfläche x festgesetzte Grundflächenzahl).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 12,12 ha, davon

• Verkehrsflächen	ca. 15.550 m ²
• Grünflächen	ca. 1.640 m ²
• Maßnahmenflächen	ca. 22.110 m ²
• Fläche Erhalt Bäume	ca. 430 m ²
• überbaubare Grundstücksfläche mit GRZ 0,15	ca. 18.810 m ²
• überbaubare Grundstücksfläche mit GRZ 0,2	ca. 59.450 m ²
• überbaubare Grundstücksfläche mit GRZ 0,4	ca. 3.210 m ²

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich damit eine Grundfläche von

• Grundfläche mit GRZ 0,15	ca. 2.820 m ²
• Grundfläche mit GRZ 0,2	ca. 11.890 m ²
• <u>Grundfläche mit GRZ 0,4</u>	<u>ca. 1.280 m²</u>
<u>Gesamtgrundfläche</u>	<u>ca. 15.990 m²</u>

Mit der geplanten Änderung der Grundflächenzahl für das Baufeld zwischen Heineweg und Fontaneweg (ca. 8.680 m²) auf 0,3, erhöht sich die Gesamtgrundfläche um ca. 870 m² auf insgesamt 16.860 m².

Damit fällt die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB in die Fallgruppe 1 - Größe der Grundfläche weniger als 20.000 m².

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13a Abs. BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, da es sich um einen Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Plau am See handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert wird.

Die Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein bereits überwiegend bebautes Bebauungsplangebiet, das dem Innenstadtbereich zu zurechnen ist.
- Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 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 die Änderung des Bebauungsplanes 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 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 und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.



Abb. 1 Luftbild: <http://www.gaia-mv.de>

GeoBasis-DE/M-V 2017

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Plau am See liegt im äußersten Osten der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Der Ort befindet sich ca. 25 km östlich der Kreisstadt Parchim. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Bundesstraßen B 191 von Parchim über Lübz nach Plau und über die B 103 von Rostock über Güstrow und Plau am See in Richtung Pritzwalk. Die Stadt liegt am Westufer des Plauer Sees und an der durch den Plauer See führenden Müritz-Elde-Wasserstraße. Die östliche Gemeindegebietsgrenze bildet gleichzeitig die Grenze zwischen den Landkreisen Ludwigslust-Parchim und Mecklenburgische Seenplatte. Die Stadt hat 6.055 Einwohner (Stand: 31.12.2015).

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von 2016 (LEP M-V) liegt die Stadt Plau am See in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Stadt ist als Grundzentrum eingestuft und damit prädestiniert für die Siedlungsentwicklung, da diese auf die zentralen Orte konzentriert werden soll.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist die Stadt Plau am See als Grundzentrum eingestuft.

Damit ist die Stadt als Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln. Außerdem ist die Region um Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunktraum Westufer Plauer See ausgewiesen. Der Plauer See ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Siedlungsflächenentwicklung ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen auf erschlossene Standorte und Verdichtungen abzudecken.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 16.01.2018 stehen der Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes folgt an einem bereits überwiegend bebauten Wohnbaustandort den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg.

Nach den Gutachterlichen Landschaftsrahmenplänen ist weder der Biotopverbund im weiteren Sinne noch im engeren Sinne betroffen, noch sind Maßnahmen der ökologischen Raumentwicklung festgesetzt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Bestand

4.1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Baufelder als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die verkehrliche Anbindung erfolgt von der Straße Hinterm Remel im Westen, der Uhlandstraße im Süden und dem Plötzenseeweg im Osten. In das Gebiet führen von diesen Straßen die öffentlichen Erschließungsstraßen, teilweise auch private Straßen. Die durch die Erschließung entstandenen einzelnen Baufelder sind durch Baugrenzen bestimmt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist wie folgt geregelt:

- für die Baufelder auf der Westseite des Plötzenseeweges zwischen Straße 2 und Weg B, entlang der Uhlandstraße zwischen dem Fontaneweg und dem Plötzenseeweg sowie Hinterm Remel nördlich des Heineweges bis zur Stichstraße

I	eingeschossig
GRZ 0,15	Grundflächenzahl
GFZ 0,2	Geschossflächenzahl

- für das Baufeld des ehemaligen Heizwerkes

II	zweigeschossig
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,6	Geschossflächenzahl
- für alle übrigen Baufelder

I	eingeschossig
GRZ 0,2	Grundflächenzahl
GFZ 0,3	Geschossflächenzahl

Zudem wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Für die **Bauweise** sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- offene Bauweise für alle Baufelder
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig beidseitig der Straße 4
- E nur Einzelhäuser zulässig für alle übrigen Baufelder
- 2WO nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig für alle Baufelder
- Für den Bereich des ehemaligen Heizwerkes wurden keine Festsetzung zur Anzahl der Wohnungen und zu Einzel- und Doppelhäusern getroffen.

Die Flächen östlich des Plötzenseeweges sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft festgesetzt. Die innerhalb dieser Fläche liegenden Wohngrundstücke wurden als Einzelbaufelder gesichert. Die Flächen westlich der Straße Hinterm Remel bis zum Wald sind als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft und als Grünfläche (Parkanlage) mit umgrenzender Verkehrsfläche festgesetzt. Der Baumbestand auf der westlichen Seite des Plötzenseeweges ist zum Erhalt festgesetzt.

4.2. Bestand

Die äußeren Erschließungsstraßen im Plangebiet sind ausgebaut. Die Straße Hinterm Remel ist asphaltiert, der Plötzenseeweg bleibt unbefestigt. Die innere Erschließung ist mit den Straßen Im Seewinkel für den nördlichen Bereich und dem Goetheweg für den mittleren Bereich ausreichend gegeben. Nicht ausgebaut ist der Fontaneweg als Verbindung zwischen der Straße Hinterm Remel und der Umlandstraße, ebenfalls nicht die Stichstraßen im Süden des Plötzenseeweges.

Teilweise ist bereits alter Wohngebäudebestand am Fontaneweg und dem Plötzenseeweg vorhanden gewesen. Die weitere Bebauung des Plangebietes ist sukzessive erfolgt. Es sind noch freie Baugrundstücke vorhanden. In dem Bereich des ehemaligen Heizwerkes ist noch die alte Bebauung vorhanden. Der westliche Bereich entlang der Straße Hinterm Remel liegt im 30 m – Waldabstand. Hier wurden bereits bauliche Anlagen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, im Waldabstandsbereich genehmigt.

Die Grünfläche / Parkanlage nordwestlich angrenzend an die Straße Hinterm Remel ist nicht angelegt worden.

Der Standort ist ver- und entsorgungsmäßig erschlossen. In den Straßenräumen befinden sich Mittel- und Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse der HanseGas GmbH. Es besteht ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung. Seitens des WAZV Parchim-Lübz sind keine Erweiterungen der Leitungen und Anlagen für die zentrale Trinkwasserversorgung geplant. Die Elektroenergieversorgung wird über die WEMAG AG sichergestellt. Innerhalb der Straßenräume befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben muss. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken vor Ort versickert. Es steht Sand / Tieflehm mit einer mittel bis hohen Durchlässigkeit an. Die Löschwasserversorgung ist für 48 m³/h über 2 Stunden nachzuweisen. Für die Erstversorgung über das Trinkwassernetz stehen gemäß Hydrantenplan des WAZV Parchim-Lübz vom 19.02.2018 keine Hydranten im Plangebiet

zur Verfügung. Die weitere Löschwasserversorgung erfolgt über den Plötzensee, an dem zwei Entnahmestellen vorhanden sind. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Brandschutzbedarfsplanes.

Altlasten oder altlastverdächtige Flächen sind gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 09.02.2018 derzeit nicht bekannt.

5. Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 4. Änderung dieses Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Plangebiet.

Der Geltungsbereich ändert sich nicht. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung – hier Allgemeines Wohngebiet – bleibt bestehen. Ebenso bleiben die Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und die Baugrenzen bestehen.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Durch die Funktion der Stadt Plau am See einschließlich der Ortsteile für den Tourismus/ Fremdenverkehr sowie der hervorragenden landschaftlichen Einbindung des Standortes Plötzenhöhe sollen im Plangebiet die Möglichkeiten für Fremdenbeherbergung geordnet werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienhäuser bleiben weiter ausgeschlossen.

Gemäß aktueller Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO von Mai 2017) zählen Ferienwohnungen zu den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Daher wird geregelt, dass von den bereits nach rechtskräftigem Bebauungsplan zulässigen zwei Wohnungen eine als Ferienwohnung/Wohnung zur Fremdenbeherbergung genutzt werden kann.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die im rechtskräftigen B-Plan getroffene Festsetzung zur Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 für das Baufeld südlich des Goetheweges und östlich des Fontaneweges wird geändert. Diese Festsetzung schränkt die Bebauung der Grundstücke ein, zumal der Trend besteht, alle Wohnflächen ebenerdig unterzubringen. Dies führt zu höheren bebauten Flächenanteilen. Zudem sind Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Nachweis der Einhaltung der Grundflächenzahlen gestaltet sich daher schwierig. Die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,3 soll daher eine langfristig gesicherte Nutzung der Wohngrundstücke ermöglichen. Die für die übrigen Baufelder vorgegebenen Grundflächenzahlen bleiben bestehen.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entfällt für das Baufeld südlich des Goetheweges und östlich des Fontaneweges, da sich diese auf die bisherige Grundflächenzahl bezog. Mit der Festsetzung der neuen Grundflächenzahl von 0,3 und der weiterhin geltenden maximalen Eingeschossigkeit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend geregelt.

Für das Baufeld des ehemaligen Heizwerkes wird die Geschossflächenzahl gestrichen, so dass auch max. zwei Vollgeschosse möglich sind. Der Standort bildet als Eckgrundstück den Auftakt in das Wohngebiet und soll sich daher städtebaulich abheben.

5.3. überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend der Überbauung der Grundstücke befinden sich einige Nebenanlagen, Garagen und Carports nicht innerhalb der Baugrenze. Der Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen u.a. bauliche Anlagen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche führt zu einer Einengung der Grundstücksnutzung. Zu den Nebenanlagen zählen u.a. Abstell- und Geräteschuppen, Brennholzlagerungen, Einfriedungen, Fahrradschuppen, Gartenhaus, Gewächshaus, Grillplatz, Müllboxen, Pergolen, Schaukeln und Sandkästen, so dass diese Anlagen alle innerhalb der Baugrenzen angeordnet werden müssten. Da in einigen Bereichen des Plangebietes die Baugren-

zen sehr eng gefasst wurden, soll die Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und anderen baulichen Anlagen auch in den sonstigen Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.4. Verkehrsflächen

Aufgrund der Breite der Straßengrundstücke und der bereits erfolgten Straßenausbauten ist das Anlegen eines Grünstreifens auf der Hälfte des Straßengrundstückes nicht mehr umsetzbar bzw. nicht umgesetzt worden.

5.5. gestalterische Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung soll erweitert werden (Teil B-Text Nr. 12.1). Die bisher zulässige Dachneigung von 35° bis 51° wird auf 22° bis 51° geändert. Da bei diesen Dachneigungen auch das Dachgeschoss gut zum Wohnen genutzt werden kann, entfällt der Ausschluss von Drempeln. Die vorgegebenen Dachneigungen gelten nicht für Carports, Garagen und Nebenanlagen.

5.6. Teil B-TEXT

Unter Punkt 1. *Art der baulichen Nutzung* wird die Festsetzung 1.3 dahingehend ergänzt, dass je Wohngebäude max. eine Ferienwohnung zulässig ist.

Im Punkt 3. *Bauweise* wird klargestellt, dass diese Festsetzung nicht für das Baufeld des ehemaligen Heizwerkes gilt.

Im Punkt 4. *überbaubare Grundstücksfläche* werden die Festsetzungen 4.2 und 4.3 gestrichen.

Im Punkt 7. *Verkehrsflächen* entfällt die Festsetzung 7.2.

6. Nachrichtliche Übernahmen

In die Planzeichnung wurde der 30 m – Waldabstand entlang der Straße Hinterm Remel übernommen. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Wredenhagen vom 15.01.2018 wird den Änderungen zugestimmt, da die vorhandenen Baugrenzen bereits im Waldabstandsbereich liegen.

Der Gewässerschutzstreifen von 5,00 m entlang des Plötzensees wurde in die Planzeichnung übernommen. Die Verbote nach § 38 Abs. 4 WHG sind zu beachten und einzuhalten.

7. Umweltbelange

Ein Umweltbericht ist bei Bebauungsplänen mit einfacher Änderung nach § 13 (3) BauGB nicht erforderlich, daher enthält die Begründung den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Da durch die Erhöhung der Grundflächenzahl für das eine Baufeld die Grundfläche geringer als 20.000 m² bleibt, entfällt eine Eingriffsbilanzierung.

7.1. Bestandsbeschreibung

Entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8 wurden für die verschiedenen Baufelder maximale Grundflächenzahlen von 0,15 bis 0,2 und maximale Geschossflächenzahlen von 0,2 bis 0,3 festgesetzt. Der Standort ist überwiegend bebaut. Durch ergänzende Anbauten (z.B. Wintergarten, Terrassen) sowie die Anordnung von Nebenanlagen, Garagen und Carports, die ja nur innerhalb der Baugrenze zulässig sind, ist die Einhaltung der Grundflächenzahlen teilweise nicht mehr möglich. Ein Erhalt und eine Konzentration auf einen bebauten Standort entsprechen dem Bodenschutz.

Der bereits teilweise vor 1980 bebaute Standort erfuhr seitdem eine allmähliche Verdichtung Richtung Norden.

7.2. Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Rastgebiete innerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

Rastgebietsfunktion Gewässer: 2 - regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen - mittel bis hoch (Stufe 2)

Da es sich um eine Anpassung eines innerstädtischen B-Planes handelt und die Rastgebietsflächen hinter den Uferbiotopen des Plauer Sees beginnen, sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Schutzgebiete innerhalb eines 200m Radius sind vorhanden:

FFH

- im Osten und Süden- Plauer See und Umgebung DE 2539-301 ca. 50m

NSG

- im Osten Plauer Stadtwald Nr.: 304, ca. 50 m

LSG

- als Insel im LSG Plauer See Nr.: L 8

Schutzgebiete außerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

SPA

- im Osten - Plauer Stadtwald DE 2539-401 ca. 550 m

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

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

Schutzobjekte innerhalb eines 50m Radius sind vorhanden:

- PCH15276 Flachsee (Plötzensee); Phragmites-Röhricht; Gehölz; Erle; Esche; Großseggenried Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder
- PCH15254 Ried südwestlich Plötzenhöhe Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- PCH15231 See (Plauer See); Phragmites-Röhricht Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede
- PCH15242 / 247 / 262 See; Phragmites-Röhricht; verbuscht; Gehölz; Erle; Weide Gesetzesbegriff: Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder

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

7.3. Eingriff – Ausgleich

Der Standort ist überwiegend bebaut.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan ergibt sich eine Grundfläche von:

- | | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| • Grundfläche mit GRZ 0,15 | ca. 2.820 m ² |
| • Grundfläche mit GRZ 0,2 | ca. 11.890 m ² |
| • <u>Grundfläche mit GRZ 0,4</u> | <u>ca. 1.280 m²</u> |
| <u>Gesamtgrundfläche</u> | <u>ca. 15.990 m²</u> |

Mit der geplanten Änderung der Grundflächenzahl in einem Baufeld mit ca. 8.680 m² von 0,2 auf 0,3 ergibt sich eine neue Gesamtgrundfläche von 17.530 m². Damit bleibt die Grundfläche unter 20.000 m² (Fallgruppe 1 des § 13 a BauGB) und es entfällt die Ausgleichspflicht.

Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen

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

- Vermeidungen und Minimierungen in einem rechtskräftigen B-Plangebiet sind vorwiegend technischer Natur.
- Unbefestigte Fläche und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich von Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises.
- Befestigte Flächen sind, soweit möglich, in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser, u.a. Abwasser, darf ungereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe nachfolgender Abschnitt.

Für das Gebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

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

8. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen. Es ist 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.

Im Fall des B-Planes innerhalb einer bebauten Ortslage mit einem überwiegend bebauten Standort wird geprüft ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Gründe, die dem B-Plan entgegenstehen stehen könnten, ausgeschlossen werden können.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann aber aufgrund der Variantenvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches erst auf der Vorhabenebene (Bauantrag / Umnutzungsantrag / Abriss) erfolgen.

Tab.: Wirkungen des Vorhabens und zu prüfende Beeinträchtigungen

Art der Wirkung	Zu prüfende Auswirkung des Vorhabens
baubedingt (temporäre Wirkungen)	Eingriff in die obere Bodenschicht (Wegebau, Freiflächen, Gebäude) - Emission von Lärm, Licht und Staub durch Bauarbeiten - Störungen der Tierwelt in Form von Bewegungen (Mensch und Maschinen)
	Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Bau von Verkehrsflächen, Gebäuden und Außenanlagen abzustellen. Die ortsnahe bzw. innerörtliche Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten. Ein grundsätzlich mögliches Tötungsrisiko ist mit der Festsetzung zeitlich beschränkte Baufeldfreimachung auszuschließen.

anlagebedingt	dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Verlust vorhandener Habitatstrukturen (bisher unbebaute Baugrundstücke)
	Durch die geplanten Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der bisherig zulässigen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.
betriebsbedingt	Emission durch An- bzw. Abfahrten, Schall, Licht, Freizeit und allgemeine Lebensaktivitäten auf den Grundstücken
	Durch die geplanten Nutzungsänderungen ist auf keine Veränderung der bisherig zulässigen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten der FFH-Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den vorliegenden 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-	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*I	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Moose	<i>Dicranum viride</i>	Grünes Besenmoos	II		Findlinge, Wald
Moose	<i>Hamatocaulis vernicosus</i>	Firniglänzendes Sichelmoos	II		Flach- und Zwischenmooren, Nasswiesen
Molusken	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer
Molusken	<i>Vertigo angustior</i>	Schmale Windelschnecke	II		Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzählige Windelschnecke	II		Reliktpopulationen
Molusken	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Bauchige Windelschnecke	II		Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede
Molusken	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibele		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Gewässer
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*I	IV	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	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena hele</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer		IV	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 oxyrinchus</i>	Nordseeschnäppel	*I	IV	Gewässer
Fische	<i>Romanogobio belingi</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>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH-	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</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	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo alvarius</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Wald/Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II		Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund	II		Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfl. Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*I	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Fischotter	II	IV	Gewässer / Land
Landsäuger	<i>Muscardinus avelanarius</i>	Haselmaus		IV	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. Geprüft wird ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Gründe, die dem B-Plan entgegenstehen stehen könnten, ausgeschlossen werden können.

Amphibien

Im westlichen Randbereich außerhalb des B-Plangebietes ist der Plötzensee mit potentieller Eignung als Lebensraum vorhanden. Die Eingriffs- und Vorhabenflächen besitzen aber eine nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Entsprechend kann es im Zuge der Umsetzung von Vorhaben zu einer Beeinträchtigung von Amphibien kommen.

Vorsorgemaßnahmen sind vorzusehen.

Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März. Bei Abweichungen ist vorab eine fachgutachtliche Begehung durchzuführen.

Als 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.

Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am Gehölzrand zum See.

Reptilien

Aufgrund der allgemein vorhandenen Habitatstrukturen sind ggf. die Arten Waldeidechse, (Zauneidechse kein Verbreitungsschwerpunkt) und Blindschleiche als bodenständige Arten zu erwarten. Die maßgeblichen Habitatbestandteile der potenziell vorkommenden Arten liegen aber außerhalb der eigentlichen Eingriffs- und Vorhabenflächen (Haus und Freifläche). Eine Migration ist an den Gebietsrändern aber möglich. Als Vorsorgemaßnahmen und Minimierungsmaßnahmen sind 2 Lesesteinhaufen (mit Sandabdeckung) außerhalb des Plangeltungsbereiches am Waldrand innerhalb der festgesetzten Maßnahme Fläche anzulegen.

Säugetiere

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potentiellen Laufwege (außerhalb der Bebauung) werden nicht beeinträchtigt. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt daher nicht vor.

Fledermäuse

Der Planbereich ist Nahrungshabitat, potentiell auch Lebensraum der Fledermäuse (bedingt Gebäude da überwiegend Neubauten / bedingt zukünftig Bäume).

Strukturen für Sommer-, - Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich potentiell vorhanden. Waldstrukturen, Uferrandgehölze am Plangebietsrand, die als Leitlinien für Fledermäuse in Frage kommen, sind vorhanden.

Altbäume im Umfeld sind zu erhalten (gesonderter Schutzstatus nach § 18/19 NatSchAG MV).

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vor Baumrodungen ist bei diesen eine visuelle Analyse auf Höhlungen bzw. Fäkalienausfluss / Kot am Stammfuß, vorzunehmen. Bei Rodung im Winter ist ein Tötungsrisiko bezüglich der Nutzung als Sommerquartier (Borke) ausgeschlossen.

Vor Sanierungen / Umbauten der Gebäude, vor allem im Dachbereich, ist eine Betroffenheitsprüfung vorzunehmen. Bei Gebäudeabriss ist der Nachweis einer Kontrollkartierung auf Gebäudebrüter / Fledermäuse durch geeignetes Fachpersonal mit dem jeweiligen Antrag beizubringen.

Es sind dann ggf. Bauzeiten festzusetzen, die entsprechend ggf. notwendiger Untersuchungen die Winter/ Sommerquartierseignungen der Gebäude berücksichtigt, oder es sind CEF- Maßnahmen vorzusehen (z.B. könnten Fledermaus-Dachziegel auf der wettergeschützten Seite des Hauses, wie der Fa. Gebr. Laumans GmbH & Co. KG, ins Dach integriert werden).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Beachtung der durchzuführenden Betroffenheitsprüfung (mit ggf. notwendigen CEF bzw. Vorsorgemaßnahmen) zum derzeitigen Planungsstand auszuschließen, Verbotstatbestände können so ausgeschlossen werden.

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen und die Gehölzrandstrukturen besitzen eine Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate sind aber wesentlich größer als das kleinflächige Vorhabengebiet. Leitlinien

des Überflugs werden nicht gestört, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Gehölzstruktur im Geltungsbereich kommt und somit keine Flugleitlinien gestört werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Habitate, unter Bezug auf Martin Flade¹, eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,
weiterhin:

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 Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund der vorhandenen innerörtlichen Lage ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen.

Höhlenbäume sind im Plangebiet nicht vorhanden (gesonderter Schutzstatus nach § 18/19 NatSchAG MV).

Brutvogelarten der Bebauung:

Es sind außer ggf., dem Hausrotschwanz bei den Neubauten keine Wertarten (wie Rauchschwalbe, Mauersegler, Schleiereule, Turmfalke) in / an den Gebäuden zu erwarten.

Die Altbauten zeigten bei einer Kontrollbegehung am 21.09.2017 (Sonnig, Windstill, ca. 17°C) keine Anzeichen eines Besatzes. Eine Besiedlung kann aber nicht ausgeschlossen werden.

Eine nach Kontrollkartierung

Brutvogelarten der Freiflächen:

Weiterhin ist in den Freiflächen auf Arten wie Sperling, Straßentaube, Amsel, 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.

Aufgrund des Fehlens an Dorngehölzen und der Ortslage sind Raubwürger und Neuntöter auszuschließen.

Von den Arten der Wälder (hier Buchenwälder / Kiefernforst und Buchen / Birkenmischwald sind durch das Störpotential Arten wie Buchfink, Kohlmeise, Star, Rotkehlchen, Blaumeise, Amsel und Ringeltaube zu erwarten.

Aufgrund der teilweise dichten Bebauung sind Arten wie der Zaunkönig, Sommergoldhähnchen, Gartengräsmücke und Gartenbaumläufer eher unwahrscheinlich.

Es handelt sich damit fast ausschließlich um Arten, die als tendenzielle Kulturfolger auch innerhalb des Plangeltungsbereiches vorkommen können.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Da mögliche neue Nester von Amsel, Hausrotschwanz usw. nur in einer Brutperiode genutzt werden, kann das Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Regelung der Bau-

¹ Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

zeiten der Baufeldberäumung ausgeschlossen werden. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. September bis 15. März begonnen werden.

Vor Sanierungen / Umbauten der Gebäude, Gehölzrodungen ist eine Betroffenheitsprüfung vorzunehmen. Es sind dann ggf. entsprechend notwendige Untersuchungen über die Quartierseignung z.B. der Gebäude vorzunehmen, oder es sind aufgrund vorhandener Nester CEF- Maßnahmen vorzusehen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Artenschutzrechtliche Hinweise)

Als Vermeidungsmaßnahmen für Artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

Beginn der Baufeldfreimachung vom 1. September bis 15. März. Bei Abweichungen ist vorab eine fachgutachtliche Begehung durchzuführen.

Als 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.

Unmittelbar vor dem Baubeginn müssen alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am Gehölzrand zum See.

Bei Abriss des ehemaligen Heizwerkes sind 2 Lesesteinhaufen (mit Sandabdeckung) außerhalb des Plangeltungsbereiches am Waldrand innerhalb der festgesetzten Maßnahmefläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Auf der Ebene der Baugenehmigung / Bauausführung ist vor Sanierungen / Umbauten / Abriss der Gebäude, Gehölzrodungen eine Betroffenheitsprüfung (incl. Kontrollbegehung durch Fachpersonal) vorzunehmen. Es sind bei Befunden CEF- Maßnahmen vorzusehen.

9. Hinweise

Stellungnahme HanseGas GmbH vom 18.12.2017

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.

Stellungnahme LPBK M-V vom 30.01.2018

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK eingeholt werden.

Stellungnahme StALU Westmecklenburg vom 24.01.2018 und Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 09.02.2018

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu sichern.

Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer nicht auftreten. Bei Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen.

Bei Einbau von Recyclingmaterial ist die LAGA zu beachten (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen)

Plau, 20.06.15

.....
Der Bürgermeister

