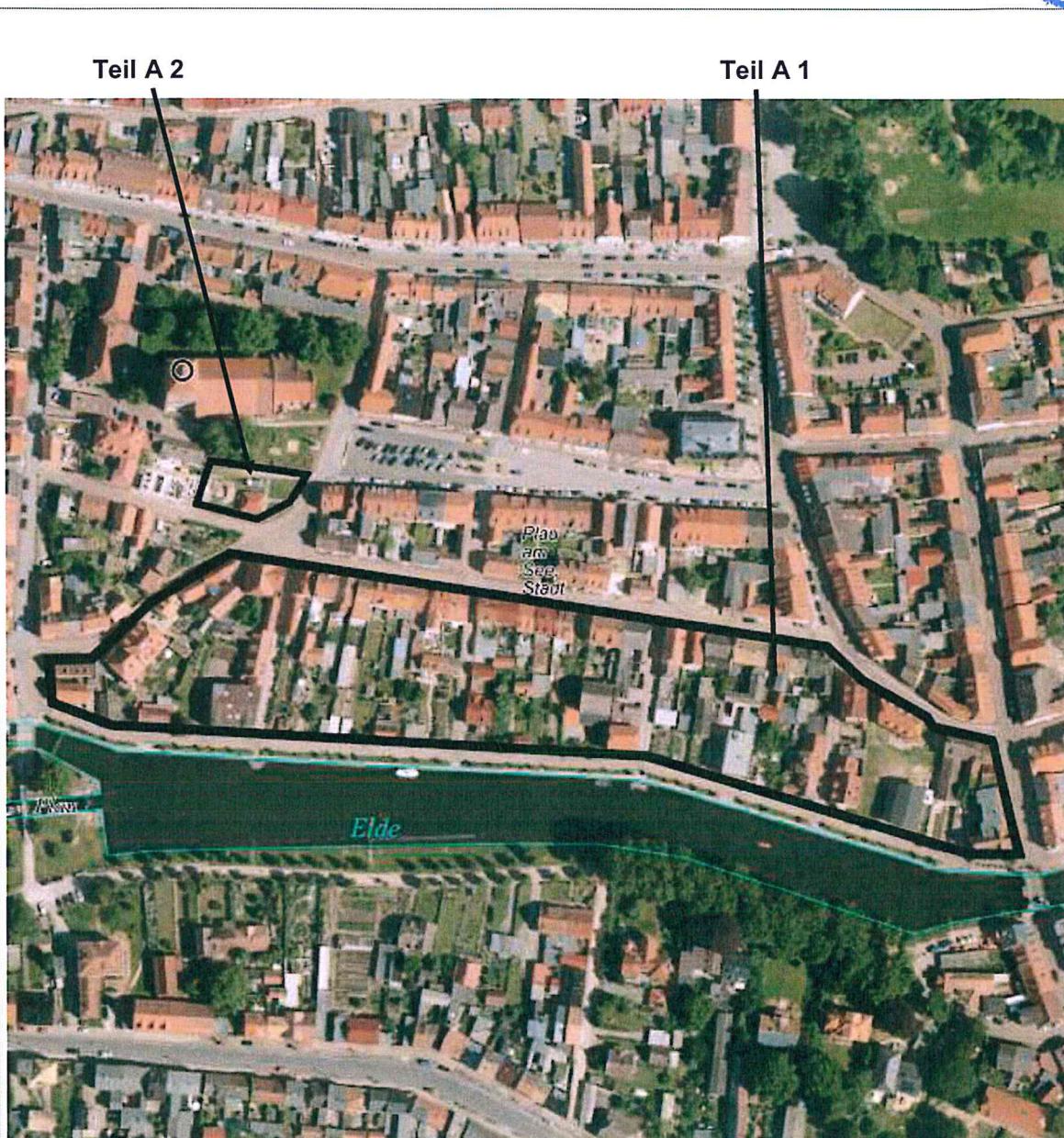
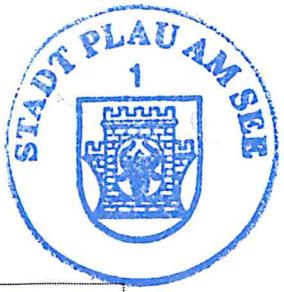


Sakungsexemplar

vom 27.07.16

Rew
Plan aus 22.05.16

STADT PLAU AM SEE



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/M-V 2016

**3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 25.2 für das Gebiet
“Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern“
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Begründung

Juli 2016

Stadt Plau am See - Landkreis Ludwigslust-Parchim

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 25/2 „Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern“

in Plau am See nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren

- Teil A 1

für das Gebiet der Gemarkung Plau, Flur 20, diverse Flurstücke – begrenzt im Norden durch die Eldenstraße, im Osten durch die Große Burgstraße, im Süden durch die Strandstraße und im Westen durch die Straße Am Eichberg

- Teil A 2

für das Gebiet der Gemarkung Plau, Flur 20, Flurstücke 438/4 und 437/1
Ecke Auf dem Eichberg/Kirchstraße, südlich der Pfarrkirche St. Marien

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1.	Allgemeines	3
2.	Anlass der 3. Änderung	4
3.	Bestand.....	5
4.	Änderungen	5
4.1.	Änderungen für den Änderungsbereich Planzeichnung Teil A	5
4.1.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
4.1.2	Änderungen in den einzelnen Quartieren	6
	Quartier zwischen Große Burgstraße und 1. Wasserstraße.....	6
	Quartier zwischen 2. und 3. Wasserstraße	7
	Quartier zwischen 3. und 4. Wasserstraße	7
4.1.3	Örtliche Bauvorschriften	7
4.2.	Änderungen für den Änderungsbereich Planzeichnung Teil A 2.....	8
4.3.	nachrichtliche Übernahmen.....	8
5.	Klimaschutz / Immissionsschutz	8
6.	Grünordnung	8
7.	Artenschutz	8
8.	Auswirkungen der Änderungen	14
9.	Hinweise	14

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltens (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30 und 36),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W.v. 08.09.2015.

1.2. Planungsstand / Planungsunterlagen

Der Bebauungsplan Nr. 25/2 ist seit dem 07.04.2004 rechtsverbindlich. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 25/2 umfasst das Gebiet des Altstadtbereiches zwischen der Steinstraße im Norden, der Mühlenstraße im Westen, dem Markt im Osten und der Strandstraße (Elde) im Süden. Die Fläche des Bebauungsplangebietes umfasst ca. 5,4 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bezieht sich auf das gesamte Plangebiet, umfasste Änderungen im Teil B-Text und ist seit dem 26.05.2006 rechtsverbindlich.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 umfasste Änderungen für den Bereich zwischen der Mühlenstraße/Am Eichberg im Westen, der Eldenstraße im Norden, der Großen Burgstraße im Osten und der Strandstraße im Süden für eine Fläche von ca. 1,9 ha und ist seit dem 19.11.2009 rechtsverbindlich.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes umfasst Änderungen im Geltungsbereich der 2. Änderung sowie eine Teilfläche im Bereich südlich der Pfarrkirche außerhalb der 2. Änderung, hier im Geltungsbereich der 1. Änderung.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der für diese Bereiche als Art der baulichen Nutzung Wohnbauflächen darstellt.

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 27.06.2016 stehen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.

Da keine digitale Fassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für den Änderungsbereich südlich der Pfarrkirche (Teil A 2) zur Verfügung stand, wurde ein Ausschnitt der Planzeichnung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes von Mai 2006 gescannt und als Kartengrundlage verwendet.

Für die geplanten Änderungen im Geltungsbereich des Gebietes der 2. Änderung (Teil A 1) konnte die gescannte Planzeichnung von November 2009 genutzt werden.

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

Die Änderungen im Rahmen dieser 3. Änderung wurden in der Planzeichnung und im Teil B-Text rot dargestellt.

2. Anlass der 3. Änderung

Im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes machen sich Änderungen erforderlich, da u.a. die Gemeinbedarfsnutzung Kirche entfallen ist, die Entwicklungen in den Innenbereichen der Quartiere und mögliche Geschossigkeiten entlang der Strandstraße neu zu beurteilen sind. Die Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen soll neu geregelt werden. Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sind zu prüfen. Durch die Änderungen soll die Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt erweitert werden, um die Innenstadt als Wohnstandort und für die touristische Nutzung attraktiver zu machen. Zum Teil orientieren sich die Änderungen an den Änderungen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Mittelalterlicher Stadtkern – Westteil“ erfolgten.

Das ehemalige öffentliche WC-Gebäude (südlich der Pfarrkirche, außerhalb der 2. Änderung) ist abgerissen worden. Es stand mitten auf dem Grundstück südlich der Pfarrkirche und störte das Stadtbild in diesem Bereich. Eine nach dem Bebauungsplan geplante Bebauung entlang der Straßenkante wird durch das WC-Gebäude beeinträchtigt. Daher ist ein neues WC-Gebäude zurückgesetzt errichtet worden. Für das neue WC-Gebäude liegt eine Baugenehmigung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 18.02.2015 vor.

Somit ist eine Bebauung des Eckbereiches Auf dem Eichberg/Kirchstraße möglich. Um eine variablere Bebauung auf dem Grundstück zu ermöglichen, wird von der Festsetzung einer Baulinie abgesehen.

Aus den o.g. Aspekten macht sich eine Änderung des Bebauungsplanes für diesen Teilbereich erforderlich.

Mit den nunmehr geplanten Änderungen wird auf bereits erfolgte Maßnahmen reagiert und der Bebauungsplan an die zukünftige bauliche Entwicklung angepasst. Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 25/2 soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- 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.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich wird nicht geändert. Für die Änderungsbereiche bleiben die Art der Nutzungen als Allgemeines Wohngebiet, sonstige Sondergebiete Tourismus, Dienstleistungen, Wohnen sowie als Besonderes Wohngebiet, die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise, die Verkehrser schlließung, die wesentlichen gestalterischen Festsetzungen sowie die Grünflächen bestehen.
- 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25/2 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.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann die Attraktivität des Altstadtbereiches für Bauwillige erhöht werden.

3. Bestand

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Altstadtbereich der Stadt Plau am See, im Sanierungsgebiet. Die Grundstücke an der Eldenstraße, Am Eichberg der Marktstraße und der Großen Burgstraße sind durchgängig bebaut, überwiegend mit Wohngebäuden. Die Bebauung in der 1. bis 4. Wasserstraße wird von Nebengebäuden geprägt. Entlang der Strandstraße ist eine lockere Bebauung mit gemischten Nutzungen vorhanden. Die Erschließungsstraßen sind saniert. Der Bereich an der Pfarrkirche wurde 2015/2016 umgestaltet.

Die Trinkwasserversorgung ist zentral über den WAZV Parchim – Lübz abgesichert.

4. Änderungen

Einige Änderungen im Teil B-Text treffen für alle Quartiere im Änderungsbereich A 1 zu. Dies sind die Änderungen der Örtlichen Bauvorschriften sowie Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, wobei die Regelungen zur Außengastronomie, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan unter dem Punkt „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ getroffen waren, in dem Punkt zur Art und Maß der baulichen Nutzung aufgenommen wurden. Die Beschreibung der sonstigen Änderungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung, Baulinien und Baugrenzen erfolgt jeweils für die einzelnen Quartiere. Die übrigen Festsetzungen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes bleiben für den Änderungsbereich A 1 bestehen.

Die Änderungen im Bereich A 2 erfolgen nur für einen kleinen Teilbereich des Geltungsbereiches aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Hier entfällt die Baulinie und die geplanten Pflanzmaßnahmen aus der Baugenehmigung zum WC-Gebäude werden übernommen. Die übrigen Festsetzungen gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben für den Änderungsbereich A 2 bestehen.

4.1. Änderungen für den Änderungsbereich Planzeichnung Teil A 1

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- Im Teil B-Text wird in der Festsetzung 1.3 gestrichen, dass in den Sondergebieten 1 und 2 sonstige gewerbliche Dienstleistungen nur in den Obergeschossen zulässig sind. Damit sind die gewerblichen Dienstleistungen, neben denen in der Festsetzung 1.2 aufgezählten zulässigen Nutzungen, auch im Erdgeschoss möglich und gestatten

einen breiteren Nutzungsspielraum, der eine Bebauung entlang der Strandstraße attraktiver macht.

- Bei den Betrieben des Beherbergungsgewerbes werden Boardinghäuser ausgeschlossen. Ein Bordinghaus ist ein Beherbergungsbetrieb, der sich meist an Langzeitnutzer in städtischer Umgebung wendet. In Plau am See als Fremdenverkehrsstandort werden ausreichend unterschiedliche touristische Übernachtungsmöglichkeiten mit Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen angeboten. Ebenfalls bestehen ausreichende Angebote für Wohnungsbau in neuen Wohngebieten sowie Wohnungen in der Altstadt, so dass das Klientel für Bordinghäuser nicht gesehen wird.
- Die Festsetzung 5.1 wird gestrichen, die die Außengastronomie in den Blockinnenbereichen ausschließt. Gerade in den Innenhöfen gibt es bereits gute Beispiele für eine attraktive Außengastronomie. Innenhöfe haben einen besonderen Charme und werden von Touristen auch gern frequentiert. Die ggf. daraus resultierenden Auswirkungen hinsichtlich Lärm sind im Bauantrag zu regeln (z.B. Öffnungszeiten).
- Im Teil B-Text wird in der Festsetzung 3.2 ergänzt, dass auch überdachte Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Somit sind nur für Anwohner in den Innenhöfen sowohl Stellplätze als auch überdachte Stellplätze möglich. Es können nicht mehr Stellplätze entstehen, dafür ist aber ein geschützteres Abstellen der Pkw möglich.

4.1.2 Änderungen in den einzelnen Quartieren

Quartier zwischen Große Burgstraße und 1. Wasserstraße

Die Fläche für den Gemeinbedarf „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ (Flurstück 510/19) entfällt, da die kirchliche Nutzung aufgegeben wurde und eine Umnutzung zum Wohnen erfolgt ist. Aufgrund der Größe des bestehenden Gebäudes und der Lage unmittelbar an dem Sondergebiet „Tourismus, Dienstleistungen, Wohnen“ erfolgt die Zuordnung zu dem Sondergebiet. Somit sind an der Strandstraße, kurz vor der Hubbrücke, geeignete touristische bzw. für Dienstleistungen Nutzungen möglich, die die Fremdenverkehrsfunktion stärken soll. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan war keine Anzahl der Vollgeschosse für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt worden. Gemäß Stellungnahme des WAZV Parchim-Lübz vom 23.06.2016 erfolgt für Bereiche, in denen eine Anpassung der Anzahl der Vollgeschosse vorgenommen und baulich umgesetzt wird, eine Nachveranlagung für die Trinkwasserversorgung.

Die Baugrenze aus dem SO 5 wird an der Strandstraße in Richtung Osten weitergeführt und bezieht das ehemalige Kirchengrundstück ein. Somit ist eine strassenbegleitende Bebauung möglich. Das ehemalige Kirchengebäude stellt sich jetzt als eingeschossiges Gebäude dar. In Anlehnung an die zweigeschossige Bebauung in der Großen Burgstraße und unter Berücksichtigung der Entwicklung der Innenhöfe ist eine maximal zweigeschossige Bebauung angestrebt.

Der bisher in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche liegende Teil des SO 5 (auf dem Flurstück 510/23), der mit Nutzungsbeschränkungen umgrenzt ist, wird in die Baugrenze einbezogen. Somit können hier eingeschossige Nebennutzungen untergebracht werden, die die Nutzungen in dem SO-Gebiet ergänzen.

Quartier zwischen 1. und 2. Wasserstraße

Die südliche Baugrenze zur Eldenstraße war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einer Tiefe von 16,00 m festgesetzt worden. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes erfolgte eine Reduzierung auf 13,00 m. Da es sich zum Teil um sehr schmale Grundstücke und eine geschlossene Bebauung entlang der Eldenstraße handelt, ist eine Erweiterung der Wohnflächen nur nach Süden bzw. in den Dachgeschossen möglich. Bestehende Gebäude haben

bereits jetzt eine Tiefe von 13,00 m. Es wird daher auf eine Tiefe der Baugrenze von einheitlich in den Quartieren zwischen der 1. und 4. Wasserstraße auf 15,00 m orientiert.

Quartier zwischen 2. und 3. Wasserstraße

Die südliche Baugrenze zur Eldenstraße war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einer Tiefe von 14,50 m festgesetzt worden. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes erfolgte eine Reduzierung auf 12,50 m. Da es sich zum Teil um sehr schmale Grundstücke und eine geschlossene Bebauung entlang der Eldenstraße handelt, ist eine Erweiterung der Wohnflächen nur nach Süden bzw. in den Dachgeschossen möglich. Bestehende Gebäude haben bereits jetzt eine Tiefe von 13,00 m. Es wird daher auf eine Tiefe der Baugrenze von einheitlich in den Quartieren zwischen der 1. und 4. Wasserstraße auf 15,00 m orientiert.

Die Baugrenze auf dem Flurstück 475/20 wird bis an die Synagoge herangeführt. Der bestehende Vorbau der Synagoge (Flurstück 478/1) wird in die Baugrenze einbezogen, da dieser Vorbau zu dem denkmalgeschützen Gebäude gehört.

Quartier zwischen 3. und 4. Wasserstraße

Die südliche Baugrenze zur Eldenstraße war im rechtsverbindlichen Bebauungsplan in einer Tiefe von 15,00 m festgesetzt worden. Im Rahmen der 2. Änderung des B-Planes erfolgte eine Reduzierung für einen Teilbereich auf 13,50m. Es wird auf eine durchgehende Tiefe der Baugrenze von einheitlich in den Quartieren zwischen der 1. und 4. Wasserstraße auf 15,00 m orientiert.

In den übrigen Quartieren entlang der Strandstraße wird durchgehend eine max. Zweigeschossigkeit angestrebt, zum Teil auch zwingend die Zweigeschossigkeit festgesetzt. Für einzelne Solitäre ist auch eine Dreigeschossigkeit zugelassen. Um auch für den Bereich entlang der Strandstraße zwischen der 3. und 4. Wasserstraße eine touristische Nutzung zu ermöglichen, wird hier ebenfalls eine max. Zweigeschossigkeit zugelassen. Gemäß Stellungnahme des WAZV Parchim-Lübz vom 23.06.2016 erfolgt für Bereiche, in denen eine Anpassung der Anzahl der Vollgeschosse vorgenommen und baulich umgesetzt wird, eine Nachveranlagung für die Trinkwasserversorgung.

Die Vorgabe der Firstrichtung auf dem Flurstück 464/1 entfällt, um eine grundstücksübergreifende Bebauung zu ermöglichen, die dann auch traufständig angeordnet werden kann.

4.1.3 Örtliche Bauvorschriften

Im Punkt **6.2.2** wird bei den in den Sondergebieten für zweigeschossige Hauptgebäude zulässigen Dachformen das Flachdach gestrichen. Somit sind entlang der Strandstraße nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig, die auch für die Bebauung in der übrigen Altstadt prägend ist.

Generell wird für die Festsetzungen **6.1.1**, **6.2.1** und **6.2.2** zu den Dachformen, Dachneigungen und Dacheindeckungen bei Hauptgebäuden geregelt, dass Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Wintergärten, Erker, Kellerniedergänge) und sonstige Anbauten auch eine andere Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung haben dürfen. Ergänzt wird, dass keine **glanzengobierten** Dachsteine zulässig sind.

Gemäß Punkt **6.1.6** sind liegende Dachfenster zur Straßenseite nicht zulässig. Um den Ausbau von Dachräumen zu erleichtern und auch Schornsteinausstiegsfenster zur Straße zu ermöglichen, werden straßenseitig pro Dach zwei Dachflächenfester mit einem maximalen Blendrahmenmaß von 78 x 55 cm zugelassen.

In den Punkten **6.1.3** und **6.2.3.** sind Vorgaben für die Gestaltung der Seitenflächen der Gauben getroffen worden. Diese Festsetzungen entfallen, da auch andere Materialien als die des Daches oder der Fassade ermöglicht werden sollen, z.B. Holz, Schindeln.

4.2. Änderungen für den Änderungsbereich Planzeichnung Teil A 2

Der Bereich Auf dem Eichberg/Kirchstraße ist in der für diesen Änderungsbereich zutreffenden rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplan als Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (WB) mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer abweichenden Bauweise (a) sowie einer maximalen Zweigeschossigkeit festgesetzt. Entlang der straßenseitigen Flurstücksgrenze ist eine Baulinie festgesetzt.

Die Baulinie entlang der Ecke Auf dem Eichberg/Kirchstraße entfällt. Dafür wird eine Baugrenze festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit, eine variablere Bebauung zu ermöglichen, wie bereits für die südliche Ecke Auf dem Eichberg/Kirchstraße im Bebauungsplan vorgesehen.

Das geplante WC-Gebäude wird durch die Änderung der Baugrenze in die Baufläche einbezogen.

Die zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Grünfläche wird für den Bereich des WC-Gebäudes reduziert. Gemäß Baugenehmigung sind als Ausgleich innerhalb der Grünfläche fünf Bäume und eine nach Süden abschirmende Hecke zu pflanzen.

1.3. nachrichtliche Übernahmen

Die Änderungsbereiche liegen im 50,00 m - Gewässerschutzstreifen. Die Müritz-Elde-Wasserstraße ist gemäß § 48 Abs. 1 Nr. 1 LWaG ein Gewässer I. Ordnung.

Die Änderungsbereiche liegen im Sanierungsgebiet „Mittelalterlicher Stadtkern“ der Stadt Plau am See.

5. Klimaschutz / Immissionsschutz

Für das Gebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan mit einer 1. und einer 2. Änderung. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nur geringfügig geändert. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser 3. Änderung auf das Gebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bzw. der 1. Änderung und der 2. Änderung beschränkt.

Für die als WA - allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiche dürfen gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA - Lärm) vom 26. August 1998 Pkt. 6.1 (d) die Immissionsrichtwert (Außen) von

tagsüber (6.00 - 22.00) - 55 dB(A)

nachts (22.00 - 6.00) - 40 dB(A)

nicht überschritten werden.

6. Grünordnung

Aus den Baugenehmigungsunterlagen für das WC-Gebäude wird im Teil A 2 die Anpflanzung von fünf Bäumen und einer zweireihigen Hecke als Festsetzung aufgenommen.

7. 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 verschiedensten Gebäuden / Hofgrundstücken 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 o.ä.) erfolgen.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietstypische Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine unwesentlich höhere Bautätigkeit bei Sanierung von Gebäuden abzustellen. Objektbezogene Um,- oder Baubedingte Beeinträchtigungen (Habitat / Lebensstätten) können aber erst auf der Vorhabenebene (Bauantrag / Umnutzungsantrag o.ä.) genau bestimmt werden.

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. Artnname	deutscher Artnname	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 calceolus</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>	Firnisglänzendes 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 ausgeprägte Streuschicht
Molusken	<i>Vertigo geyeri</i>	Vierzähnige Windelschnecke	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 albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		I	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudata</i>	Zierliche Moosjungfer		I	Teiche
Libellen	<i>Leucorrhinia pectinifera</i>	Große Moosjungfer	II	I	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetrum paedemontanum</i>	Sibirische Winterlibelle		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 bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	I V	Gewässer
Käfer	<i>Osmaderma eremicola</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

Gruppe	wiss. Artnamen	deutscher Artnamen	A II FFH- RL	FFH RL	Bemerkungen zum Lebensraum
Falter	<i>Proserpinus proserpina</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 oxyrinchus</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>	Westgroppe	II		Gewässer
Fische	<i>Pelecus cultratus</i>	Ziege	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Petromyzon marinus</i>	Meerneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra fluviatilis</i>	Flussneunauge	II		Gewässer
Rundmäuler	<i>Lampetra planeri</i>	Bachneunauge	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./Feuchte.
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
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		I	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	I	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella 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>	Schweinwal	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Halichoerus grypus</i>	Kegelrobbe	II	I	Ostsee
Meeressäuger	<i>Phoca vitulina</i>	Seehund		I	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastela 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>	Rauhhautfledermaus		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>	Zweifarbefledermaus	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 avellanarius</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 keine Bedeutung als Lebensraum. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu keinen Auswirkungen auf Reptilien / Amphibien.

Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität nicht besiedelt werden können, ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Säugetiere

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

Der Planbereich ist Nahrungshabitat, potentiell auch Lebensraum der Fledermäuse, Strukturen für Sommer, -Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich potentiell vorhanden.

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

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 / Abriss der Gebäude, vor allem im Dachbereich, ist eine Betroffenheitsprüfung vorzunehmen. 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).

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen, Gewässer und Gehölzstrukturen der Umgebung besitzen eine Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate sind aber wesentlich größer als das Vorhabengebiet (z.B. Plauer See, Stadtwald). Leitlinien des Überflugs werden nicht gestört, da es zu keinen wesentlichen Veränderungen der Gehölzstruktur,- bzw. Dachlandschaften im Geltungsbereich kommt.

Entsprechend besteht z.Z. keine konkrete 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 Biotoptypen, unter Bezug auf Martin Flade¹, eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt. (Potentialabschätzung)

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),

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

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“).

Brutvogelarten der Altbebauung:

Es könnten außer der Rauchschwalbe, dem Hausrotschwanz u.a. auch Wertarten (wie Mauersegler, Schleiereule, unwahrscheinlich Turmfalke) in / an den Gebäuden vorhanden sein. Vor Sanierungen / Umbauten / Abriss der Gebäude ist eine Betroffenheitsprüfung vorzunehmen. Es sind dann ggf. Bauzeiten, Vorsorge, und Minimierungsmaßnahmen, oder sogar CEF Maßnahmen festzusetzen.

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

Die meisten relevanten Arten besitzen als Kulturförderer eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität. Die bisher verbliebene Funktion als Nahrungsrevier wird nicht beeinträchtigt. Entsprechend besteht z.Z. keine konkrete artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Brutvogelarten der Freiflächen:

Weiterhin ist in den Freiflächen auf Arten wie Sperling, Straßentaube, Amsel, abzustellen. Die relevanten Arten besitzen als Kulturförderer eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität. Die bisher verbliebene Funktion als Nahrungsrevier wird nicht beeinträchtigt. Entsprechend besteht z.Z. keine konkrete artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Für andere raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht erheblich (bzw. nicht relevant - hohes vorhandenes Störpotential), da keine Eignung des Vorhabengebietes gegeben ist.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Rastflächen

Rastflächen sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de keine benannt.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da nach derzeitigem Kenntnisstand im direkten Umfeld keine Quartiere oder Brutstätten geschützter Arten liegen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen werden könnten., 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 mögliche Störungen der Fledermäuse und Brutvögel im Plangebiet voraussichtlich nicht bestehen, bzw. CEF- Maßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden könnten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und

Nester schaffen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen werden könnten. Zudem könnten durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden.

Zerstörungen von Biotopen streng geschützter Arten im Sinne des § 19 (3) BNatSchG sind mit der Überplanung einer unbebauten Gewerbefläche nicht zu erwarten.

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.

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).

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:

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 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 den geschützten Bäumen an der Kirche, an der Einstellung / dem Wollen 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.

8. Auswirkungen der Änderungen

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan einschließlich der 1. Änderung erfolgen durch die Änderung der Baulinie im Bereich der bereits mit Bauantrag genehmigter Einbeziehung des WC-Gebäudes eine nur geringe zusätzliche Versiegelungen. Als Ausgleich sind 5 Bäume und eine Hecke zu pflanzen. Die Auflage wird als Festsetzung in den Teil B-Text aufgenommen.

Da die Grundflächenzahlen nicht geändert wurden, sind diese bei geplanten Bebauungen nachzuweisen, so dass keine zusätzlichen Versiegelungen entstehen.

Durch die sonstigen geplanten Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen – Besonderes Wohngebiet (WB) und Allgemeines Wohngebiet (WA) im Bereich der Änderungen südlich der Pfarrkirche sowie Allgemeines Wohngebiet und Sondergebiete „Tourismus, Dienstleistung, Wohnen“ in den Bereichen zwischen der Eldenstraße und der Strandstraße zu erwarten. Die Gebietscharaktere bleiben für die Änderungsflächen erhalten.

9. Hinweise

1. Stellungnahme von HanseWerk AG vom 02.06.2016

Im Plangebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse (Leitungspläne siehe Verfahrensakte), die zu erhalten sind. 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 LPBK M-V vom 22.06.2016

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 M-V eingeholt werden.

3. Stellungnahme StALU Westmecklenburg vom 23.06.2016

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen.

4. Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 06.07.2016

-Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässer durch Arbeitsverfahren, Arbeitstechnik, Arbeits- und Transportmittel nicht zu besorgen sind. Bei auftretenden Havarien mit wassergefährdenden Stoffen ist der Schaden sofort zu beseitigen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim (uWb) ist unverzüglich über die Havarie und die eingeleiteten Maßnahmen zu informieren.

-Falls Anzeichen für altablagentrelevante Bodenbelastungen angetroffen werden, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die uWb zu informieren. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie z.B. unnatürliche Verfärbungen, Gerüche oder Müllablagerungen auf, ist der Fachdienst Natur- und Umweltschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim zu informieren, um weitere Verfahrensschritte abzustimmen.

-Insofern Recyclingmaterial zum Einbau kommen soll (z.B. für die Befestigung von Verkehrsflächen), ist die LAGA² zu beachten. Sollte Fremdboden oder mineralisches Recyclingmaterial auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht werden, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung³ bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten.

-Für die Versorgung mit Erdwärme bzw. für die Installation von Gartenbrunnen sind gesonderte Anträge bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.

5. Stellungnahme der WEMAG AG von 05.07.2016

Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV- und 20 kV – Kabel der WEMAG AG (Leitungsplan siehe Verfahrensakte), die zu erhalten sind. 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/Leitungsauskunft eingesehen werden.

Plau am See, 22.05.16

.....
Rainer.....

Der Bürgermeister



² Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen- Technische Regeln (LAGA, Stand: 05.11.2004)

³ Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. T. I S.1554), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)