

Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf sowie Beschluss über die öffentliche Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg"

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Planungsamt <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 16.02.2023 <i>Aktenzeichen:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Plau am See (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag:

1. Die während der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Beteiligung der Öffentlichkeit des Vorentwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden hat die Stadtvertretung geprüft und gemäß der der Vorlage beigefügten Abwägungsempfehlungen beschlossen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg" und die Begründung sind nach § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich in das Internet einzustellen.
4. Die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €

FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein
Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000.0000

Beiträge	00,00 €		
----------	---------	--	--

Sachverhalt:

I Vorbemerkungen

Mit dieser Vorlage soll der Beschluss über den Umgang mit den während der frühzeitigen Beteiligungen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden und der Öffentlichkeit erhaltenen Stellungnahmen herbeigeführt werden. Die Abwägung ist Voraussetzung für Beschlussfassung über den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ der Stadt Plau am See.

Aus datenschutzrechtlichen Gründen werden im Folgenden die Einsender von Stellungnahmen anonymisiert wiedergegeben und lediglich mit einer groben Ortsangabe versehen, sofern einer Namensnennung nicht ausdrücklich zugestimmt wurde. Wenn Personenangaben innerhalb der Stellungnahmen gemacht wurden, werden diese ebenfalls nicht wiedergegeben und die Textstelle mit einer Klammer (...) deutlich gemacht.

Sämtliche Stellungnahmen aus den Beteiligungen werden vollständig im Originalwortlaut, mit entsprechenden Formatierungen und auch Schreibfehlern wiedergegeben. Gegebenenfalls beigefügte Pläne, Fotos, Presseartikel, etc. werden jedoch nicht abgebildet.

Verfahren

Die Durchführung des Regelverfahrens wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 14.09.2022 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt „Plauer Zeitung“ vom 19. Oktober bekanntgemacht.

II Abstimmung mit benachbarten Gemeinden § 2 Abs. 2 BauGB (Planungsstand: Vorentwurf Oktober 2022)

Mit Schreiben vom 27.10.2022 wurden folgenden Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB zum Planentwurf und der Begründung beteiligt:

- Barkhagen, Ganzlin, Neu Poserin, Kritzow, Karbow-Vietlütbe, Alt Schwerin, Fünfseen, Zislow, Stuer, Stadt Krakow am See und Dobbin-Linstow
Seitens der Nachbargemeinden bestehen keine Bedenken.

III Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.11.2022 bis 02.12.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann, und dass Stellungnahmen zur Planung bei der Stadt Plau am See, Markt 2, 19395 Plau am See- abgegeben werden können. Zudem wurde der Planungsinhalt im Internet auf den Seiten des Amtes veröffentlicht.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB besteht für die Gemeinde eine Pflicht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die dadurch gekennzeichnet ist, dass die Bürger informiert und angehört werden und dass die Gemeinde in einen Dialog mit ihnen eintritt. Es geht im Wesentlichen um die Eruiierung verschiedener Standpunkte und die Entgegennahme von Positionen. Eine Verpflichtung zur Annäherung der Positionen oder gar zur Auflösung widerstreitender Interessen während der Öffentlichkeitsbeteiligung besteht nicht.

Im Rahmen der Frist gingen keine Schreiben mit Äußerungen ein.

IV Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

1. Durchführung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange,

deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, wurden mit Schreiben vom 27.10.2022 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Dem Schreiben wurden folgende Materialien beigelegt: Vorentwürfe des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Änderung und Begründung mit Umweltbericht

2. Ergebniss

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TÖB) haben keine Stellungnahme abgegeben:

- Landesamt für Kultur und Denkmalpflege

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, aber keine Anregungen vorzutragen bzw. der Planung zugestimmt:

- Straßenbauamt Schwerin
- Landesamt für innere Verwaltung M-V
- Forstamt Sandhof
- Wasser-und Bodenverband „Parchim-Lübz“
- Vodavone GmbH
- Wasser- und Bodenverband „Lübzer Elde“

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben und Anregungen vorgetragen:

- Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
- Landkreis Ludwigslust-Parchim
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- WEMAG AG
- HanseGas GmbH

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs.1 BauGB wurde eine Reihe von Hinweisen gegeben sowie Anregungen und Bedenken geäußert. Die inhaltlichen Schwerpunkte der Anregungen beziehen sich auf:

- Naturschutzbelange
- Hinweise auf zu beachtende fachliche Richtlinien und Vorschriften (bspw. zu Abfallwirtschaft, Bodenschutz);

Die von den Behörden vorgebrachten Anregungen zu den erforderlichen Untersuchungen und dem Untersuchungsumfang und zu den Auswirkungen der Planung sind in die erarbeiteten Fachgutachten eingeflossen. Die Hinweise wurden – soweit sie sich auf den Bebauungsplan und das Bebauungsplanverfahren beziehen – beachtet

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung sind folgende Mitglieder:
...../ keine Mitglieder der Stadtvertretung von der Beratung und Abstimmung auszuschließen. .

Anlage/n:

1	Abwägungsempfehlung neu (öffentlich)
2	2.2_Begründung_BP32. Änderung Plau am See Entwurf (öffentlich)
3	2.1_Planzeichnung_B32. Änderung Plau am See Entwurf (öffentlich)
4	2.3_Umweltbericht_BP32.Änderung Plau am See Entwurf (öffentlich)
5	2.3.1_Karte 1_Bestand und Planung (öffentlich)

6	2.3.2_Karte 2_Kompensationsmaßnahme_compressed (öffentlich)

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, 11.03.2021 Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt. Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele Zur Bewertung hat der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mühlenberg“ der Stadt Plau am See bestehend aus Planzeichnung (Stand: Oktober 2022) und Begründung vorgelegen. Das Planungsziel des Ursprungsplans aus dem Jahr 2004 bestand seinerzeit in der Ausweisung eines Allgemeines Wohngebietes. Vorgesehen war die Entwicklung einer Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern und teilweise mit Mehrfamilienhäusern. Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 3 wurde das ursprüngliche Planungsziel aufgegriffen und die entsprechenden Voraussetzungen zur Umsetzung eines Baugebietes (Misch- und Wohngebiet) mit einer veränderten Erschließungskonzeption geschaffen. Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine veränderte städtebauliche Ausrichtung für den unbebauten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3. Da für Teile des Ursprungsbebauungs-	Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, als oberste Landesplanungsbehörde, sind im Planverfahren beteiligt worden. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass der Planung Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen. Damit sind die sich aus § 1 Abs. 4 BauGB ergebenden Anforderungen an die Bauleitplanung im Bebauungsplan eingehalten worden.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	planes keine Flächenverfügbarkeit zwecks zeitnaher Umsetzung der Planung besteht, soll zumindest der aktuell verfügbare Teil einer Überplanung zugeführt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Planungsziel beruht auf dem Ziel des Ursprungsbebauungsplanes und sieht die nachfragerorientierte Entwicklung eines Wohngebietes zur Stärkung der Wohnfunktion der Stadt Plau am See im Rahmen einer Aktivierung bereits beplanter Baulandreserven vor. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See wird für den Vorhabenbereich Wohnbaufläche dargestellt. Raumordnerische Bewertung Mit dem Vorhaben werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. Bewertungsergebnis Das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung. Abschließender Hinweis Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.	
2	Landkreis Ludwigslust-Parchim, 02.12.2022 Die eingereichten Unterlagen zur o.g. Planung der Stadt Plau am See wurden durch Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim geprüft. Im Ergebnis der Prüfung äußert der Landkreis Ludwigslust-Parchim nachfolgen-	Die Ergebnisse der Prüfung durch die Fachdienste des Landkreises Ludwigslust-Parchim werden zur Kenntnis genommen und im Einzelnen wie folgt abgewogen:

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	de Anregungen:	
	<u>FD 33 - Bürgerservice I Straßenverkehr</u> 1. Ausbau Fahrbahn und Nebenanlagen sind nach den einschlägigen Richtlinien und Verordnungen in ausreichender Breite, verkehrssicher sowie in Abhängigkeit der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auszuführen. Gestaltungshinweise gemäß Rn. 1 bis 5 VwV-StVO zu den Zeichen 325.1 und 325.2 und Kommentierung: Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann. Für den Endzustand ist ein Markierungs- und/oder Beschilderungsplan zur Prüfung und Anordnung rechtzeitig bei mir einzureichen (dies gilt auch bspw. für die Zeichen 394 StVO „Laternenring“ oder Zeichen 437 StVO „Straßennamensschild“). 2. Umsetzung/ Bauvorhaben: Das Vorhaben macht eine Arbeitsstellensicherung im Sinne der Straßenverkehrsordnung (StVO) erforderlich. Demnach sind auf oder neben öffentlichen Verkehrsflächen verkehrslenkende und verkehrsraumeinschränkende Maßnahmen (u. a. auch Baustellenausfahrten) nach § 45 Absatz 6 StVO rechtzeitig vor Baubeginn durch den bauausführenden Betrieb bei der zuständigen Behörde unter zusätzlicher Vorlage eines Verkehrszeichenplans/ Baustellenkonzept-	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung und den Erschließungsarbeiten Berücksichtigung finden.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	tes zu beantragen. Werden die erforderlichen Anträge nicht rechtzeitig (allg. Einschränkungen mindestens 14 Tage vorher; Vollsperrungen mindestens 4 Wochen vorher) gestellt, ist eine rechtzeitige und abschließende Bearbeitung nicht möglich. Bei unzureichender/unvollständiger Antragstellung kann ein termingerechtes Genehmigungsverfahren ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden. Maßgebend für die Verkehrssicherung sind die StVO, die Richtlinien zur Sicherung von Arbeitsstellen an Straßen (RSA) und die zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für Sicherungsarbeiten an Arbeitsstellen an Straßen (ZTV-SA 97), sie sollten Vertragsbestandteil sein/ werden. Zudem sollte der Auftraggeber die Technischen Regeln für Arbeitsstätten ASR A.2 berücksichtigen. Straßenbaulastträger, Polizeiinspektion Ludwigslust -Sachbereich Verkehr- und Straßenverkehrs-behörde sind zur Bauanlaufberatung einzuladen.	
	<u>FD 38 -Brand- und Katastrophenschutz</u> Seitens des FD Brand- und Katastrophenschutz gibt es zum o.g. Vorhaben keine / folgende Bedenken und Hinweise. Hinweise: 1. Die Planstraße ist mindestens so auszubilden, dass sie mit Feuerwehrfahrzeugen ungehindert befahren werden kann. Dazu sind die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ M-V zu berücksichtigen. 2. Dem Punkt 6.9 Ver- und Entsorgung - Löschwasserversorgung aus der Begründung zur Änderung des B-Planes Nr. 3 ‚Mühlenberg‘ kann nur in Teilen gefolgt werden:	Zu 1. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Erschließungsplanung und den Erschließungsarbeiten Berücksichtigung finden. Zu 2. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Versorgung des Baugebietes mit ausreichendem Löschwasser ist für das Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Im Bebauungsplan-

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	a. Die Sicherstellung der „weiteren Löschwasserversorgung“ soll durch die Eide, „die sich in einem Abstand von unter 300m vom Standort“ befinden soll, erfolgen. Dem Sachbearbeiter FD 38 – vorbeugender Brandschutz und dem Wehrführer der FF Plau am See sind in diesem Bereich keine öffentlichen Zugänge/Zufahrten zu Löschwasserentnahmestellen mit entsprechenden Aufstellflächen für die Feuerwehr an der Elde bekannt. Daher ist der Nachweis über die Sicherstellung der Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/min (48m³/h) über 2 Stunden textlich und graphisch vor Rechtskraft des B-Planes gegenüber dem Sachbearbeiter FD 38 – vorbeugender Brandschutz zu erbringen. 3. Für die Löschwasserentnahmestellen ist zu sichern, dass sie mit Löschfahrzeugen ungehindert angefahren werden können und dort zur Wasserentnahme Aufstellung genommen werden kann. Zur schnelleren Auffindung der Löschwasserentnahmestellen ist deren Lage durch entsprechende, gut sichtbare Hinweisschilder unmissverständlich zu kennzeichnen. 4. Vorsorglich wird hier auf die Pflicht der Gemeinde, die Löschwasserversorgung sicherzustellen, gemäß § 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015, hingewiesen.	verfahren ist zu klären, ob die Löschwasserversorgung möglich ist. Die Versorgung des Plangebiets mit Löschwasser soll über die vorhandenen Netze zur Trinkwasserversorgung erfolgen. Es ist ausreichend Löschwasser - je nach Bebauungsart von 48 m3 für 2 Stunden - bereitzustellen. Löschwasserversorgung kann z.Zt. mit maximal 48 m3 über die bestehenden / geplanten öffentlichen Wasserversorgungsanlagen bereitgestellt werden. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Bauträger und der Versorgungsträger abzuschließen. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Eine Aufnahme von Festsetzungen der Löschwasserversorgung und der entsprechenden Löschwasserentnahmestellen ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes und geht über den abschließenden Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB hinaus.
	<u>FD 53 - Gesundheit</u> Gegen die o.g. Baumaßnahme gibt es seitens des Fachdienstes Gesundheit	Die Planung wird von den Belangen nicht berührt bzw. keine Einwände bestehen.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	des Landkreises Ludwigslust-Parchim keine grundsätzlichen Einwände. <u>FD 60 - Regionalmanagement und Europa</u> Keine Bedenken <u>FD 62 - Vermessung und Geoinformation</u> Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Einwände.	Die Stadt nimmt das zur Kenntnis.
	<u>FD 63 - Bauordnung, Straßen- und Tiefbau</u> <u>Denkmalschutz</u> Grundlage der Stellungnahme ist das Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). <u>1. Baudenkmalpflegerischer Aspekt:</u> Im Bereich des Vorhabens befinden sich keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich. <u>2. Bodendenkmalpflegerischer Aspekt:</u> Das Vorhaben berührt nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabenbereich keine Bodendenkmale. Daher ist lediglich folgender Hinweis zu beachten: 1. Bei jeglichen Erdarbeiten können jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) neu entdeckt werden. Werden bei Erdarbeiten Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Veränderungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur entdeckt, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum	<u>Denkmalschutz</u> 1. Die Planung wird von den Belangen nicht berührt bzw. keine Einwände bestehen. 2. Dem Hinweis wird gefolgt.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Frist kann jedoch im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden. 2. Eine Beratung zum Umgang mit Bodendenkmalen, insbesondere zur Bergung und Dokumentation betroffener Teile der Bodendenkmale, erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Dornhof 4/5, 19055 Schwerin. <u>Bauleitplanung</u> Keine Anregungen und Bedenken. <u>Straßen- und Tiefbau</u> 1) Straßenaufsicht Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über öffentliche Straßen der Stadt Plau am See. Die innere Erschließung erfolgt über neue Straßen/Zufahrt. Alle neuen öffentlichen Straßen sind gemäß § 7 StrWG M-V zu widmen. Es bestehen keine weiteren Einwände oder Bedenken	<u>Bauleitplanung</u> Keine Anregungen/Bedenken. Die Stadt nimmt das zur Kenntnis. <u>Straßen- und Tiefbau</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Berücksichtigung der in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise keine Bedenken bestehen.
	<u>FD 68 - Umweltschutz</u> <u>Naturschutz</u> Damit der Genehmigungsfähigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mühlenberg“ aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken entgegenstehen, sind die nachfolgend genannten Punkte in der weiteren Planung zu berücksichtigen: 1. Im Rahmen der Umweltprüfung (Umweltbericht) ist die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der ursprünglichen Planung von 2004 mit der	1. Eine Gegenüberstellung ist im Umweltbericht der Entwurfsfassung 2023 enthalten.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	jetzigen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung gegenüberzustellen. So ist nachzuweisen, dass es durch die 2. Änderung zu keinen Kompensationsdefiziten kommt. 2. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V 2018 (HzE) zu erarbeiten. 3. Gemäß Begründung sollen 11 Alleebäume bei Umsetzung des B-Plans erhalten werden. Dieses Ziel findet sich auch in der Planzeichnung durch Planzeichen wieder. Bei der Erhaltung der Alleebäume und auch aller anderer geschützter Einzelbäume ist zu berücksichtigen, dass der Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufbereich) zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt wird. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. In diesem Zusammenhang ist die Erschließung ausgehend von der Straße Vogelsang zu überprüfen. Aufgrund der vorliegenden Planzeichnung muss derzeit von dem Verlust von mindestens zwei Alleebäumen durch die Planstraße ausgegangen werden, da diese innerhalb des Wurzel- und Traufbereiches liegt. Möglicherweise sind durch das erforderliche Sichtdreieck weitere Bäume zu fällen. Sofern Alleebäume für die Umsetzung der Erschließung gefällt werden müssen, ist dies im weiteren Verfahren zu begründen und ein Antrag auf Ausnahme gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V zu stellen. Im Rahmen der Entscheidung über den Ausnahmeantrag sind durch die untere Naturschutzbehörde gemäß § 30 NatSchAG die anerkannten Naturschutzvereinigungen in M-V am Verfahren zu beteiligen. Die Beteiligung dauert mindestens 4 Wochen. 4. Gemäß Lageplan zur Bestandsaufnahme (Luftbild) befindet sich innerhalb des artenarmen Frischgrünlandes (GMA) eine Gehölzgruppe.	2. Eine Eingriffsbilanzierung kann entfallen, da kein über den rechtskräftigen B-Plan hinaus anfallender Eingriff entsteht. Ein zusätzlicher Eingriff ergibt sich durch die Baumfällung an der Straße Vogelsang. 3. Die Erschließung von der Straße „Vogelsang“ wurde durch einen Erschließungsplaner in der Phase Entwurf geprüft. Durch eine Verschiebung der Planstraße in Richtung Norden ist die Fällung nur eines Baumes der geschützten Baumreihe erforderlich. Hierfür wird ein separater Antrag auf Befreiung nach § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V gestellt. Dieser Antrag dient gleichzeitig für die Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen. 4. Die Bestandsaufnahme der Biotope erfolgte nach Beauftragung im Frühjahr 2022. Zu diesem Zeitpunkt waren auf der Fläche der zweiten Änderung und

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Diese wird als Biotoptyp nicht benannt. Ebenso verhält es sich mit den Gehölzstrukturen am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches. Hier wurden zwar Einzelbäume dargestellt, die verbleibenden Gehölze bleiben jedoch augenscheinlich unerwähnt. 5. Der Bestandsplan ist in einem angemessenen und lesbaren Maßstab vorzulegen. Insbesondere die Angaben zu den Bäumen (STU, etc.) lassen sich mit der jetzt eingereichten Darstellung kaum entziffern. 6. Alle Ausgleichsmaßnahmen sind bezüglich Herstellung, Entwicklung und Unterhaltung entsprechend den Maßnahmenbeschreibungen in den Hinweisen zur Eingriffsregelung M-V 2018 (HzE) umfassend in Teil B textlich festzusetzen. Die Nummer der Maßnahme aus der Anlage 6 der HzE ist dabei eindeutig zu benennen. 7. Die Ausgleichsflächen sind vor Satzungsbeschluss grundbuchrechtlich mit der Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zur Unterlassung jeglicher Tätigkeiten, die der Entwicklung und dem dauerhaften Erhalt der Ausgleichsflächen für Zwecke des Naturschutzes entgegenstehen, zu sichern. Nur so kann gewährleistet werden, dass die festgelegten Maßnahmen dauerhaft geduldet werden (auch von eventuellen Rechtsnachfolgern etc.) und alle Maßnahmen zu unterlassen sind, die der Zielsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zuwiderlaufen.	den Randbereichen zur Feuerwehr keine Gehölze vorhanden. Das verwendete Luftbild aus dem Geoportal des Landes M-V ist älteren Ursprungs und zeigt noch die nicht mehr vorhandenen Gehölzstrukturen. Fotos im Umweltbericht/Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und die Karte mit der Bestandsaufnahme stellen den angetroffenen Zustand zu Beginn der Arbeiten im März 2022 dar. An der Straße Vogelsang und am Wittstocker Weg stockende Bäume sind vorhanden und wurden durch den Vermesser aufgenommen, geprüft und dargestellt. Bilanziert wurde mit dem Erlangen der Rechtskraft der Originalsatzung die o. g. Gehölzrodungen. Eine Gegenüberstellung ist dem Umweltbericht zu entnehmen. 5. Der Bestandsplan ist im M 1 : 1.000 angelegt wie auch der B-Plan. Die Bezeichnung der Bäume wurde nochmals vergrößert. 6. Die Kompensationsmaßnahmen wurden im Wesentlichen dem rechtskräftige B-Plan entnommen und der geltenden HzE (MLU 2018) angepasst. Im Teil B sind die Festsetzungen präzisiert. 7. Alle Maßnahmen werden im B-Plan festgesetzt. Die Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs werden über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Plau am See gesichert. Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken werden zusätzlich in die Baugenehmigung aufgenommen. Die außerhalb des Geltungsbereichs liegende Aufforstung der Waldfläche befindet sich im städtischen Eigentum.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	8. Die Anfertigung eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist notwendig. Insofern artenschutzrechtliche Verbotsnormen des § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen wären und durch Maßnahmen nicht eingehalten werden könnten, stünden der Umsetzung des Vorhabens zwingende Vollzugshindernisse entgegen. Im AFB hat eine Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen nach § 44 BNatSchG stattzufinden. Die Ergebnisse der artenschutzfachlichen Begutachtung, eventuell Auswirkungen auf die gesetzlich geschützten Arten, die Einhaltung artenschutzrechtlicher Belange des § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie möglicherweise erforderlich werdende Maßnahmen (Bauzeitenregelung, Abfangen von Reptilien, ökologische Baubegleitung, Ersatznistkästen, Ersatzhabitate etc.) sind gegenüber der unteren Naturschutzbehörde darzulegen. Die Erfassungen und Kartierungen sind gemäß den üblichen Methodenstandards wie bspw. Südbeck et al. oder den in der HzE 2018 befindlichen Mindestanforderungen an Erfassungen durchzuführen. Wird eine Potentialabschätzung vom Vorhabenträger gewählt, so ist die Worst-Case-Betrachtung durchzuführen. Eventuell notwendige Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen sind im Textteil B des Bebauungsplans festzusetzen. Nähere Hinweise zum Artenschutz entnehmen Sie bitte den im Internet publizierten Arbeitshilfen des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten unter http://www.lung.mv-regiierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_eingriffe.pdf 9. Die textliche Festsetzung 4.1 ist insofern zu ergänzen, dass Neupflanzungen bei Abgang <i>an selber Stelle</i> zu pflanzen sind. 10. Die textliche Festsetzung 4.2 ist insofern zu ergänzen, dass bei Abgang	8. Für die zweite Änderung wurde ein separater Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der sich mit den Belangen des § 44 BNatSchG auseinandersetzt. Artenschutzrechtliche Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Textteil B übernommen. 9. Dem Hinweis der UNB wird gefolgt. 10. Dem Hinweis der UNB wird gefolgt. Die Pflanzung erfolgt an der Planstraße

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<i>Ersatz an selber Stelle</i> zu pflanzen sind. Weiterhin wird in dieser textlichen Festsetzung auf Darstellungen im B-Plan verwiesen. Pflanzstandorte sind in der Planzeichnung jedoch nicht vorhanden. 11. Die in der textlichen Festsetzung 4.3 vorgegebenen Pflanzmengen und Qualitäten werden von der unteren Naturschutzbehörde kritisch gesehen. Entlang der Planstraße sollen gemäß Begründung 25 Baugrundstücke erschlossen werden. Folglich werden die entstehenden Grundstücksgößen vergleichbar mit denen in der Amselstraße (ca. 500 m² bis 750 m²) sein. Die untere Naturschutzbehörde begrüßt grundsätzlich Pflanzverpflichtungen auf den Baugrundstücken, jedoch sorgen die gewählte Anzahl von Obstbäumen bzw. die Baumartenwahl für die Laubbäume wohl für Umsetzungsschwierigkeiten und Akzeptanzproblemen bei den Grundstückseigentümern. Die untere Naturschutzbehörde regt an, nur zwei Obstbäume bzw. einen Kleinbaum (maximal 15 m Höhe) festzusetzen. 12. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind ebenfalls in die Satzung aufzunehmen, u.a.: • Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die Flächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen. • Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser u.a. Abwasser darf ungereinigt/ verschmutzt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden. • Bäume dürfen auch im Wurzelbereich (Bodenoberfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufbereich) zuzüglich 1,5 m, bei Säulenform zuzüglich 5 m nach allen Seiten) nicht geschädigt werden.	innerhalb des Geltungsbereichs der zweiten Änderung. Konkrete Pflanzstandorte werden in der Ausführungsplanung festgelegt. Erst dann stehen die Grundstückszuschnitte fest. 11. Dem Hinweis der UNB wird gefolgt. Die textliche Festsetzung wird geändert. Es ist vorgesehen zwei Obstbäume pro Grundstück oder einen kleinkronigen Laubbaum zu pflanzen. 12. Den Hinweisen der UNB wird gefolgt. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend ergänzt.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde (hier Landkreis). • Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Soweit Maßnahmen der Vermeidung oder Minderung begründet sind, müssen diese als Festlegung oder Hinweis in den Satzungsentwurf aufgenommen werden. Nur dann werden diese verbindlich. Hier bedarf es noch Ergänzungen damit die naturschutzrechtlichen Belange ausreichend berücksichtigt werden können.	
	<u>Immissionsschutz und Abfall</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes wird zum obengenannten Planvorhaben wie folgt Stellung genommen: Auflagen a. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 3 „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See umfasst in der Gemarkung Plau, Flur 14 mehrere Flurstücke. Mit dem Planvorhaben sollen die Flurstücke als Flächen zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ausgewiesen werden, somit sind die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes maßgebend.	<u>Immissionsschutz und Abfall</u> Der Anregung, den Lärmschutz sachgemäß zu berücksichtigen, wurde im Bebauungsplanentwurf nachgekommen. Die Immissionsschutzbehörde weist auf die Beachtung der rechtlichen Vorschriften hin. Sie sind bei der Bauausführung zu beachten. Der Anregung, Festsetzungen über Klimageräte zu treffen, wird nicht nachge-

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) nach Ziffer 6.1 e) vom 26. August 1998 darf der Immissionsrichtwert (Außen) in einem allgemeinen Wohngebiet von - tags (06.00 - 22.00 Uhr) - 55 dB (A) - nachts (22.00 - 06.00 Uhr) - 40 dB (A) nicht überschritten werden. b. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten. c. Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen die oben genannten Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden (§ 22 Abs. 1a BImSchG). Der Lärm spielender Kinder stellt danach keine immissionsschutzrechtlich relevante Störung dar, so dass ein in einem Wohngebiet oder in der Nähe eines Wohngebietes angelegter Kinderspielplatz im Rahmen seiner bestimmungsgemäßen Nutzung unter Anwendung eines großzügigen Maßstabes von den Nachbarn grundsätzlich als sozialadäquat zu dulden ist. d. Zum Schutz der Nachbarschaft ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch entsprechende schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen zu gewährleisten. e. Reflexionen von Photovoltaikanlagen stellen Immissionen im	kommen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm werden maßgebliche Außenlärmpegel zur Ermittlung der Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 sowie schallgedämmte Lüftungen festgesetzt. Mit den so dimensionierten Außenbauteilen in Verbindung mit den Lüftungseinrichtungen können nutzungskonforme Innenschallpegel erreicht werden.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung																								
	Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 3 Abs. 2 BImSchG) dar. Sonnenlicht wird von der glatten Oberfläche der Module nicht nur absorbiert, sondern auch zu einem Teil reflektiert. Dadurch können in der Nachbarschaft zum Teil Einwirkungen mit hoher Leuchtdichte auftreten und mit $>10^5 \text{ cd/m}^2$ eine Absolutblendung bei den Betroffenen auslösen. Die Absolutblendung in ihrer Auswirkung auf die Nachbarschaft kann wie der periodische Schattenwurf von Windenergieanlagen betrachtet werden. In Anlehnung an [Hinweise zur Ermittlung und Beurteilung der optischen Immissionen von Windenergieanlagen (WEA-Schattenwurf-Hinweise), verabschiedet auf der 103. Sitzung, Mai 2002] kann eine erhebliche Belästigung im Sinne des BImSchG durch die maximal mögliche astronomische Blenddauer unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen vorliegen, wenn diese mindestens 30 Minuten am Tag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr beträgt. f. Zum Schutz der Nachbarschaft ist der Standort außenliegender Bauteile der technischen Gebäudeausstattung (z.B. Klimaanlage, Wärmepumpen) so zu wählen, dass die folgenden Abstände zu den maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet eingehalten werden: <table><tr><td>Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in</td><td>36</td><td>39</td><td>42</td><td>45</td><td>48</td><td>51</td><td>54</td><td>57</td><td>60</td><td>63</td><td>66</td></tr><tr><td>Abstand in m</td><td>0,1</td><td>0,5</td><td>0,9</td><td>1,4</td><td>2,2</td><td>3,4</td><td>5,2</td><td>7,6</td><td>10,9</td><td>15,6</td><td>22,2</td></tr></table> g. Die Abnahme der Feuerungsanlagen hat durch den Schornsteinfeger zu erfolgen.	Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66	Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2	
Schallleistungspegel nach Herstellerangabe in	36	39	42	45	48	51	54	57	60	63	66															
Abstand in m	0,1	0,5	0,9	1,4	2,2	3,4	5,2	7,6	10,9	15,6	22,2															

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	h. Die Anforderungen der 1. BImSchV (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen) vom 26. Januar 2010 sind einzuhalten. Hinweise 2. Die Anforderungen zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind zu gewährleisten (§ 23 BImSchG). 3. Sollten sich Immissionsbelästigungen für die Nachbarschaft ergeben, so ist auf Anordnung der Behörde nach § 26 BImSchG ein Gutachten (die Kosten trägt der Bauherr) mit Abwehrmaßnahmen zu erstellen und diese in Abstimmung mit der Behörde terminlich umzusetzen. 4. Während der Realisierungsphase von Baumaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AW Baulärm) vom 19. August 1970 einzuhalten. 5. Eine zeitweilige Lärmbelästigung durch den Betrieb des angrenzenden Sportplatzes, Freiwilligen Feuerwehr und der Schule ist nicht auszuschließen. Während der Realisierungsphase der Baumaßnahmen sind die Bestimmungen der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) einzuhalten.	

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	<u>Abfallwirtschaft</u> Es bestehen aus Sicht der öffentlichen Abfallentsorgung keine Einwände oder Bedenken.	Gegen den Bebauungsplanentwurf bestehen aus abfallwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.
	<u>Wasser- und Bodenschutz</u> Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Schadstoffkontaminationen von Boden und Grundwasser nicht zu besorgen sind. Sollten dennoch wassergefährdende Stoffe in den Boden oder Grundwasser gelangen, ist der Schaden sofort zu beseitigen. Auf der Baustelle sind ständig Materialien für Sofortmaßnahmen vorzuhalten. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim ist unverzüglich über Schadstoffkontaminationen zu informieren. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde (uBb) ist zu informieren, um die weiteren Verfahrensschritte abzustimmen. Lagerflächen, Zuwegungen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen. Die Zwischenlagerung / Bewertung / Verwertung von Böden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen. Bodenmieten sind nicht zu befahren. Während der Bauzeit sind vegetationsfreie Bodenflächen vor Bodenerosionen zu schützen. Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub in oder auf die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene	<u>Wasser- und Bodenschutz</u> Die Stellungnahme der o.g. Fachbehörde enthält allgemeine Standartausführungen, die für jeden Bauleitverfahren Gültigkeit haben. Ein spezielles Eingehen auf den vorgelegten Bebauungsplanvorentwurf ist nicht gefolgt. Es kann davon ausgehen, dass gegen die vorgelegte Planung keine Bedenken bestehen. Die in der Stellungnahme genannten Auflagen sind bei der Bebauung des Gebietes einzuhalten. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtliche Grundlage. Die gegebenen Hinweise zum Ausbau der Gewässer werden zur Kenntnis genommen. Für die Errichtung der baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern ist die Genehmigung der Wasserbehörde einzuholen.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 <u>Hinweise</u> Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich der Erdarbeiten keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. bekannt. Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen.	<u>Hinweise</u> Es liegen im Altlastenverdachtsflächenkataster des Landkreises keine Eintragungen über altlastverdächtige Flächen vor. Ebenfalls enthält die Bodenbelastungskarte keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen.
3	Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, 18.11.2022 Zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.	Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) hat mitgeteilt, dass es für diese Planung wegen fehlender Landesrelevanz nicht zuständig ist Die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde, hier der Landkreis Ludwigslust-Parchim, ist beteiligt worden. Abwägungserhebliche Belange im Hinblick auf die Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz wurden nicht mitgeteilt. Auf mögliche Einzelfunde und deren ordnungsgemäßen Umgang ist in der Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen worden. Eine Kampfmittelbelastungsauskunft wird ggf. in den nachfolgenden Planungsebenen bzw. vor Planverwirklichung eingeholt. Die Rechtshinweise sind im Rahmen der Planverwirklichung durch den jeweiligen Bauherrn zu beachten. Abwägungserhebliche Belange für den Bebauungsplan ergeben sich aus den Hinweisen nicht.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (<i>Kampfmittelbelastungsauskunft</i>) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie <u>gebührenpflichtig</u> beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.	
4	Landesamt für innere Verwaltung M-V, 27.10.2022 In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Planbereich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern befinden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind alle Behörden und sonstigen Träger beteiligt worden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann (§ 4 Abs. 2 BauGB). Dazu gehören auch die jeweiligen Fachverwaltungen des Landes. Die Stellungnahmen liegen der Stadt Plau am See vor und sind Bestandteil der Abwägung.
5	Forstamt Sandhof, 01.11.2022 Das von Ihnen weitergeleitete B-Planvorhaben im südlichen Bereich der Stadt Plau am See befindet sich weit außerhalb des forsthoheitlichen Zuständigkeitsbereiches des Forstamtes Sandhof. Örtlich betroffen ist im vorliegenden Fall stattdessen das benachbarte Forstamt Wredenhagen, welchem ich hiermit Ihre Unterlagen weiterleite. Ich bitte Sie dies für künftige Beteiligungen in diesem Vorhaben zu berücksichtigen und neue bzw. alle weiteren Unterlagen direkt an das Forstamt Wredenhagen zu versenden.	Wird zur Kenntnis genommen.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: **Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

[illegible]

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	werden.“	
7	HanseGas, GmbH, 28.11.2022 Im angefragten Bereich befinden sich Leitungen. Auf Grund Ihrer Anfrage haben wir zusammengestellt. Die Leitungsauskunft befindet sich im Anhang.	Der mitgeteilte Leitungsbestand befindet sich in der öffentlichen Verkehrsflächen. Die näheren Ausführungen der HanseGas AG zum Schutz bestehender Anlagen, zu Abstandsforderungen und Bepflanzungen, zur Koordinierung von Umverlegungen oder Neuerschließung sowie zum Schachtscheinverfahren / Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen sind in der Bebauungsplanbegründung dargelegt, um diese im Vollzug des BP bei der Erschließungsplanung beachten zu können.
8	Wasser- und Abwasserzweckverband „Parchim-Lübz“, 02.12. 2022 Bezüglich der Beteiligung an dem o.g. Planverfahren vom 27.10.2022 nimmt der WAZV wie folgt Stellung. Nach Prüfung der Unterlagen hat der WAZV keine Einwände gegen den Vorwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Mühlenberg“ der Stadt Plau am See. Der WAZV betreibt in Plau am See Trinkwasserversorgungsleitungen. Wie im Bericht richtig dargestellt, ist die äußere Erschließung vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 befinden sich noch keine Versorgungsleitungen des WAZV. Eine Erschließung des Teilgebietes und der Anschluss an die zentralen Leitungen des WAZV sind unter den genannten Voraussetzungen möglich. Nach Erschließung des Geltungsbereichs und Übergabe des Versorgungsnetzes sichert der WAZV die zukünftige und dauerhafte Versorgung des Teilgebietes und dessen geplanten Einzelgrundstücke zu. Zudem werden die Abrechnungen, Wechsel der Messeinrichtungen, Wartungen, Instandhaltungen	Mit der vorliegenden Stellungnahme wurde bestätigt, dass keine Einwände gegen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Plau am See bestehen. Die Stadt nimmt das zur Kenntnis.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	und Erneuerungen aller öffentlichen Trinkwasserleitungen und deren dazugehörigen Anlagen übernommen. Für die Erschließung des Teilgebietes und die anschließende Übernahme des Versorgungsnetzes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und WAZV notwendig. Bei Bedarf und bei Fragen zu den vertraglichen und rechtlichen Bedingungen steht Ihnen und dem Erschließungsträger der Fachbereichsleiter Recht, Herr Schmidt (Tel. 03871/725210, E-Mail: schmidt@wazv-parchim-lubz.de) nach Terminvereinbarung gerne zur Verfügung.	
9	WEMAG AG, 28.11.2022 Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH. Das vorhandene 20kV Kabel Vogelsang – SSt Plau im Bereich Wittstocker Weg muss im Zuge einer Baudurchführung umgelegt werden, da es über das zukünftige Baugrundstück verläuft. Für eine elektrotechnische Erschließung bzw. eine Netzanlagenumlegung im Plangebiet ist Ihrerseits bei der WEMAG Netz GmbH ein separater Antrag zu stellen. Die Antragsstellung sollte 12 Monate vor Baubeginn erfolgen. Die Erschließung ist kostenpflichtig. Für eine Kostenermittlung benötigen wir unter Angabe der Vorgangsnummer 52318239 folgende Dokumente: - Amtlichen B-Plan - Parzellenplan, Bebauungsplan Die WEMAG Netz GmbH ist in die Planungen frühzeitig einzubeziehen. Ein interner Planungsingenieur wird im Rahmen der Kostenermittlung benannt. Für die elektrotechnische Erschließung des Plangebietes sind entsprechende Leitungstrassen nach DIN 1998 sowie ein möglicher Trafostationsstandort (Flä-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und eingearbeitet. Die WEMAG GmbH hat eine Leitungsauskunft erteilt. Demnach verläuft betriebsnotwendigen Kabel 20 KV oberhalb des vorhandenen Wittstocker Weges und somit im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Stadt nimmt der Hinweis zur Kenntnis und hat weiter an den Vorhabenträger geleitet. Die weitere Funktionsfähigkeit der Versorgungsleitungen muss sichergestellt werden. Die Behandlung der Anlagen wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens geregelt. Im Zuge der Ausbauplanung werden diese Belange berücksichtigt. Der Baubeginn wird rechtzeitig angezeigt.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	chengröße 4 x 6 [m]) vorzuhalten. Für alle Bau- und Planungsarbeiten an bzw. in der Nähe unserer Netzanlagen ist unsere „Schutzanweisung von Versorgungsleitungen und –anlagen“ zu beachten. Dieses Dokument ist für unser gesamtes Versorgungsgebiet verbindlich. Sie können es unter folgendem Pfad herunterladen: http://www.wemag-netz.de/_einzelseiten/leitungsauskunft/index.html Mit diesem Schreiben erhalten Sie als Anlage einen Bestandsplan mit Lage und Verlauf unserer Versorgungsleitungen/ -anlagen. Jede Auskunft wird protokolliert und ist 4 Wochen ab Auskunftsdatum gültig. Weitere Informationen zur Gültigkeit finden Sie in der Schutzanweisung.	
10	Telekom, 09.11.2022 Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationsanlagen der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände. In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind ge-	Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt hat, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Es wird ferner zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom grundsätzlich keine Bedenken bestehen und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich ist. In die Begründung wurde bereits der Hinweis aufgenommen, dass es für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger notwendig ist, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbe-

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	eignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien). Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass ➤ für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist, ➤ der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, ➤ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, ➤ die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. Vorbehaltlich einer internen Wirtschaftlichkeitsprüfung sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebau-	reich der Deutsche Telekom Technik GmbH so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden. Die Telekom Deutschland GmbH wird frühzeitig über die weiteren Planungsaktivitäten informiert. Ergebnis: Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

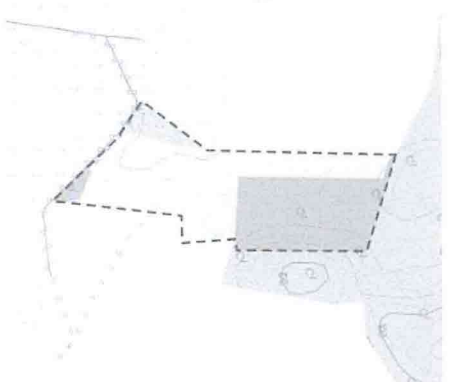
Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung																				
	ungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse tobias.woellner@telekom.de zur Verfügung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in der Regel als notwendig an.																					
11	Vodafone GmbH, 21.11.22 Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.																				
12	GDMCom, 02.11.2022 Betref.: Externe Kompensationsmaßnahme (Entwicklung naturnaher Buchenwald in der Gmrk. Plau am See, Flur 17, Flst. 84); Bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber: <table><tr><th>Anlagenbetreiber</th><th>Hauptsitz</th><th>Betroffenheit</th><th>Anhang</th></tr><tr><td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td><td>Halle</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹</td><td>Schwaig b. Nürnberg</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr><tr><td>ONTRAS Gastransport GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>betroffen</td><td>ONTRAS</td></tr><tr><td>VNG Gasspeicher GmbH ²</td><td>Leipzig</td><td>nicht betroffen</td><td>Auskunft Allgemein</td></tr></table> ¹⁾ Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	betroffen	ONTRAS	VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Es wird zur Kenntnis genommen, dass von der Planung keine Versorgungseinrichtungen der in der Stellungnahme aufgeführten Eigentümer berührt werden. Hinsichtlich der externen Kompensationsmaßnahmen wird auf die o.g. Aussa-
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																			
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																			
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) ¹	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																			
ONTRAS Gastransport GmbH ²	Leipzig	betroffen	ONTRAS																			
VNG Gasspeicher GmbH ²	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																			

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Sachsen mbH (ETG). 2) Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen. Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind! Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.  Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH	gen verwiesen. Die Lage, Abgrenzung und konkrete Maßnahmenbeschreibung der in den Bebauungsplan aufgenommenen Kompensationsfläche sind den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes sowie den Ausführungen der Entwurfsbegründung und des Umweltberichtes zum Entwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen. Die Entwurfsunterlagen werden der ONTRAS Gastransport GmbH im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Stellungnahme vorgelegt. <u>Ergebnis:</u> Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
13.	Wasser- und Bodenverband „Lübzer Elde“, 14.11.2022 Gegen die geplante Maßnahme haben wir keine Bedenken oder Einwände. Es ist kein Gewässer 2. Ordnung in unserer Unterhaltungspflicht betroffen oder beeinflusst. Vorgefundene Dränanlagen und offene Grabensysteme sind zu beachten (Grundstückseigentümer und Gemeinde sind in das Planungsverfahren einzubeziehen).	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen der 2. Änderung des den Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See sind keine Bedenken bestehen. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
14.	Straßenbauamt Schwerin, 15.11.2022 Gegen den Vorentwurf 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“ der Stadt Plau am See kann in der eingereichten Fassung zugestimmt werden. Im beplanten Bereich sind keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen. Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt.	Die Belange des Straßenbauamtes Schwerin werden nicht berührt. Die Stadt nimmt das zur Kenntnis.
15.	Gemeinde Stuer, 01.11.2022 Die Gemeinde Stuer erteilt zum o.g.Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.	Keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.
16.	Gemeinde Barkhagen, 28.10.2022 Die Gemeinde Barkhagen stimmt dem o. g. Entwurf der Stadt Plau am See allgemein zu. Belange der Gemeinde Barkhagen werden nicht negativ berührt.	Keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
17.	Gemeinde Ganzlin, 28.10.2022 Die Gemeinde Ganzlin stimmt dem o. g. Entwurf der Stadt Plau am See allgemein zu. Belange der Gemeinde Ganzlin werden nicht negativ berührt.	Keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.
18.	Gemeinde Alt Schwerin, 29.12.2022 Nach Prüfung der mir vorgelegten Planung mit Stand vom April 2022 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Alt Schwerin keine Bedenken gegen die beabsichtigte Neustrukturierung der Wohngebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung zwischen den Straßen Vogelsang und Wittstocker Weg unter Berücksichtigung veränderter Verkehrsflächen und Anpassung gestalterischer Festsetzungen bestehen. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass auf der Planzeichnung im Text Teil B bei den Ötlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO MV die Festsetzung zu ergänzen ist, welche Dachgestaltung zulässig sein soll.	Die Stadt Plau am See nimmt das zur Kenntnis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ keine Bedenken bestehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“ wurden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist beabsichtigt, die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Fassaden im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Fassaden frei zu lassen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen. Damit wird den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt.
19.	Gemeinde Fünfseen, 29.12.2023 Nach Prüfung der mir vorgelegten Planung mit Stand vom April 2022 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Alt Schwerin keine Bedenken gegen die beabsichtigte Neustrukturierung der Wohngebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung zwischen den Straßen Vogelsang und Wittstocker Weg unter Berücksichtigung veränderter Verkehrsflächen und Anpassung gestalterischer Festsetzungen bestehen. Ich weise an dieser Stelle da-	Die Stadt Plau am See nimmt das zur Kenntnis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ keine Bedenken bestehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“ wurden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist beabsichtigt, die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Fassaden im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Fassaden frei zu lassen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	rauf hin, dass auf der Planzeichnung im Text Teil B bei den Öilichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO MV die Festsetzung zu ergänzen ist, welche Dachgestaltung zulässig sein soll.	ersatzlos gestrichen. Damit wird den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt.
20.	Gemeinde Zislow, 29.12.2022 Nach Prüfung der mir vorgelegten Planung mit Stand vom April 2022 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Alt Schwerin keine Bedenken gegen die beabsichtigte Neustrukturierung der Wohngebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung zwischen den Straßen Vogelsang und Wittstocker Weg unter Berücksichtigung veränderter Verkehrsflächen und Anpassung gestalterischer Festsetzungen bestehen. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass auf der Planzeichnung im Text Teil B bei den Öilichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO MV die Festsetzung zu ergänzen ist, welche Dachgestaltung zulässig sein soll.	Die Stadt Plau am See nimmt das zur Kenntnis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ keine Bedenken bestehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“ wurden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist beabsichtigt, die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Fassaden im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Fassaden frei zu lassen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen. Damit wird den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt.
21.	Inselstadt Malchow, 29.12.2022 Nach Prüfung der mir vorgelegten Planung mit Stand vom April 2022 teile ich Ihnen mit, dass seitens der Gemeinde Alt Schwerin keine Bedenken gegen die beabsichtigte Neustrukturierung der Wohngebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs der Planänderung zwischen den Straßen Vogelsang und Wittstocker Weg unter Berücksichtigung veränderter Verkehrsflächen und Anpassung gestalterischer Festsetzungen bestehen. Ich weise an dieser Stelle darauf hin, dass auf der Planzeichnung im Text Teil B bei den Öilichen	Die Stadt Plau am See nimmt das zur Kenntnis, dass gegen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ keine Bedenken bestehen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“ wurden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Aufgrund der Erfahrung der letzten Jahre ist beabsichtigt, die strengen Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Fassaden im Änderungsverfahren des Bebauungsplanes zu lockern und die Wahl der Dachformen, Dachneigungen und Fassaden frei zu lassen. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen werden ersatzlos gestrichen. Damit wird den Bauherren mehr Gestaltungsfreiheit eingeräumt.

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet „Mühlenberg“, 2. Änderung der Stadt Plau am See

Anlage 1: Beschlussempfehlung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsempfehlung
	Bauvorschriften nach § 86 LBauO MV die Festsetzung zu ergänzen ist, welche Dachgestaltung zulässig sein soll.	räumt.

Die Überprüfung und Auswertung der Stellungnahmen erfolgte unter Zugrundelegung der für eine Abwägung geltenden Maßstäbe nach planerischen und fachspezifischen Belangen und Erfordernissen. Die Ergebnisse stellten die Grundlage für die Fertigung des Bebauungsplanes dar.

IV. Bebauungsplan

Planzeichnung:

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden keine Änderungen im zeichnerischen und textlichen Teil vorgenommen.

Begründung:

Die Begründung wird entsprechend des Verfahrensstandes aktualisiert.

Als **nächster erforderlicher Verfahrensschritt** soll nun den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen werden.

Mit der Beschlussfassung wird dafür die notwendige Grundlage geschaffen.

Stadt Plau am See

Begründung zur

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“

für das Gebiet der Gemarkung Plau mit den Flurstücken 99/3, 99/4, 101/9 tlw., 101/10, 101/11, 102/3 tlw., 102/4, 102/5, 103/3 tlw., 103/4, 104/1, 104/2, 106/3 tlw., 106/4, 109/2, 109/4, 109/5, 109/8 tlw., 109/9 , 125/7 und 43/7 tlw.
der Flur 14

Datum: Februar 2023

Planungsstand: Entwurf

Inhaltsverzeichnis

1	VORBEMERKUNGEN.....	3
2	ALLGEMEINES	3
	2.1 Bestehendes Planungsrecht.....	3
	2.2 Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	4
	2.3 Eigentumsverhältnisse	5
	2.4 Städtebauliche Strukturen.....	5
	2.5 Topografische Verhältnisse	5
3	PLANUNGSANLASS/-ZIEL, BAULEITPLANVERFAHREN UND PLANUNTERLAGE	5
	3.1 Planungsanlass/-ziel.....	5
	3.2 Bauleitplanverfahren	5
	3.3 Planunterlage	5
4	PLANUNGSVORGABEN.....	6
	4.1 Überörtliche Planungen.....	6
	4.2 Örtliche Planungen.....	6
5	STÄDTEBAULICHE PLANUNG.....	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	6
	6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
	6.2 Flächengliederung des Plangebietes	6
	6.3 Art der baulichen Nutzung	7
	6.4 Maß der baulichen Nutzung	7
	6.5 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen	8
	6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	9
	6.7 Verkehrsflächen.....	9
	6.8 Ver- und Entsorgung.....	10
	6.9 Örtliche Bauvorschriften	11
7	UMWELTBELANGE	11
	7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	11
	7.2 Umweltbericht.....	12
	7.3 Eingriff- und Ausgleich	12
	7.3 Baumschutz	12
8	FLÄCHENBILANZIERUNG.....	13

Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung

1 VORBEMERKUNGEN

Für den Bereich der vorgesehenen Änderung existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“, der in seiner ursprünglichen Fassung aus dem Jahr 2004 stammt. Der räumliche Geltungsbereich der Originalsatzung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Plau am See umfasst eine Fläche von rd. 9 ha.

Ein stetig steigender Bedarf an Wohnungen machte eine Konzeption für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen der Stadt Plau am See notwendig. Ziel der Planung war eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Bereiches der Stadt Plau am See. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 erfolgte in der vordringlichen Absicht, den Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken und die Wohnbedingungen der Bürgerinnen und Bürger der Stadt zu verbessern.

Aus der Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan geht hervor, dass die Planung vorwiegend die Ausweisung eines Wohngebietes beinhaltete, in dem u. a. die Errichtung von so genannten Eigenheimen ermöglicht werden sollte. Der Bebauungsplan zielte insofern auf die Entwicklung einer Wohnsiedlung mit Einfamilienhäusern, teilweise auch von Mehrfamilienhäusern, ab.

2015 wurde alsdann für den nördlichen Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 eine 1. Änderung aufgestellt. Die Planung griff u. a. das o. g. Planungsziel auf und schuf die entsprechenden Voraussetzungen zur Umsetzung eines Baugebietes (Misch- und Wohngebiet) mit einer veränderter Erschließungskonzeption. Die neue Erschließungsstraße wurde entgegen der ursprünglichen Planung nach Norden verlegt und in gerader Linie durch das Baugebiet geführt.

Die 1. Änderung ist mittlerweile baulich vollzogen worden. Weitere Bereiche südlich des Plangebietes der 1. Änderung wurden noch nicht umgesetzt.

2 ALLGEMEINES

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Ursprungsbauungsplan von 2004 weist vorwiegend ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Die überbaubaren Flächen sind mittels Baugrenzen definiert.

Weiterhin wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wurde im Bebauungsplan mit I-II bestimmt. Im Bereich der 2. Änderung weist der Ursprungsbauungsplan eine Eingeschossigkeit aus; es sind zudem nur Einzelhäuser zulässig.

Im Ursprungsbebauungsplan wurden zudem örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung bestimmt, um das Plangebiet gestalterisch im Gleichklang zu halten und harmonisch in die Umgebung einzufügen. Festsetzungen wurden getroffen hinsichtlich der Gestaltung der Dächer in Form und Farbe, der Außenwände der Gebäude sowie Stellung der Gebäude und der Einfriedungen.

2.2 Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung ist dem nachfolgenden Übersichtsplan auf Basis des Ursprungsbebauungsplanes zu entnehmen (hier: rot markiert).



Die Änderungsbereich ist rd. 1,8 ha groß.

Der Plangeltungsbereich greift einen mittigen Teil der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes heraus. Hintergrund ist der, dass keine Flächenverfügbarkeit für den Bereich zwischen den Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und der nunmehr 2. Änderung gegeben ist. Ein Vollzug der ursprünglichen Planung kann daher in absehbarer Zukunft nicht erwartet werden, obgleich in der Stadt Plau am See nach wie vor bzw. vermehrt eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken besteht. Durch die angrenzende Regionale Schule und die Sportanlagen Klüschenberg / Wittstocker Weg ist der Standort für Familien attraktiv. Die Erreichbarkeit der Innen-/Altstadt ist als gut zu bewerten. Durch die Lage zur Elde und zum südlich angrenzenden Naturraum mit dem Gaarzer See / Plauer Stadtwald sind zudem gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Bei Vollzug der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ergibt sich alsdann die Situation, dass die Planungsinhalte der verbleibenden Ursprungsfassung zu gegebener Zeit ebenfalls einer Überplanung unter Berücksichtigung der dann vollzogenen Änderungen bedürfen.

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung wurde nun so umrissen, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen und verfügbaren Flurstücke einbezogen werden, die sogleich verkehrlich und technisch eigenständig erschlossen werden können.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich größtenteils in Privatbesitz.

2.4 Städtebauliche Strukturen

An der Amselstraße bzw. im Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 sind bereits eine Vielzahl an Einzel- und Doppelhäusern entstanden. Auf der westlichen Seite der Straße Vogelsang sind viergeschossigen Wohngebäude der Wohnungsgenossenschaft Lübz Plau eG vorhanden. Auf der südlichen Seite des Wittstocker Weges befinden sich Sportanlagen mit Sporthalle und -plätzen; nördlich des Wittstocker Weges befindet sich ein Standort der Freiwilligen Feuerwehr. Westlich des Plangebietes liegt das Schulgelände der Regionalen Schule Am Klüschenberg (Schulgarten, Schulhof und Schulgebäude). Das Plangebiet selbst stellt sich als unbebaute Wiese dar.

2.5 Topografische Verhältnisse

Das Plangebiet ist topografisch bewegt und weist im Mittel eine Höhe von ca. 77 m ü. NHN (DHHN92) auf. Der Geländehochpunkt liegt bei ca. 80 m ü. NHN (DHHN92) im westlichen Bereich, der Geländetiefpunkt bei ca. 73 m ü. NHN (DHHN92). Das Geländere Relief ist in Richtung Westen aufsteigend.

3 PLANUNGSANLASS/-ZIEL, BAULEITPLANVERFAHREN UND PLANUNTERLAGE

3.1 Planungsanlass/-ziel

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist eine sich veränderte städtebauliche Ausrichtung für den unbebauten Bereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3. Da für Teile des Ursprungsbebauungsplanes keine Flächenverfügbarkeit zwecks zeitnaher Umsetzung der Planung besteht, soll zumindest der aktuell verfügbare Teil einer Überplanung zugeführt und dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Das Planungsziel beruht auf dem Ziel des Ursprungsbebauungsplanes und wird wie folgt definiert:

- nachfragerorientierte Entwicklung eines Wohngebietes zwecks Stärkung der Wohnfunktion der Stadt Plau am See im Rahmen einer Aktivierung bereits beplanter Baulandreserven.

3.2 Bauleitplanverfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist im Zusammenhang mit dem rechtskräftigen (umsetzungsfähigen) Bebauungsplan Nr. 3 zu betrachten. Es wird insofern keine für sich eigenständige „Neuplanung“ durchgeführt. Eingriffe in das Landschaftsbild sowie in die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind von daher unter Berücksichtigung des Ursprungsbebauungsplanes zu bewerten.

3.3 Planunterlage

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lübcke, Schwerin, vom Oktober 2021; Bezugssystem Lage: ETRS89; Bezugssystem Höhe: DHHN92. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Da das Verfahren zur Übernahme der neuen Flurstücksnummern noch nicht abgeschlossen ist, verbleiben in der Planzeichnung die alten und die neuen Flurstücksnummern. In dieser Begründung wird auf die neuen Flurstücksnummern Bezug genommen.

4 PLANUNGSVORGABEN

4.1 Überörtliche Planungen

Die vorliegende Planung hat den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) sowie dem Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RROP WM) zu entsprechen.

Aus raumordnerischer Sicht ist die Stadt Plau am See als Grundzentrum eingestuft. Außerdem ist die Region um Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunktraum Westufer Plauer See ausgewiesen. Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

Das Planvorhaben korrespondiert mit diesen Zielen.

4.2 Örtliche Planungen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See stellt für den Bereich der 2. Änderung „Wohnbaufläche“ dar. Damit kann der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich im derzeitigen Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Mühlenberg“ der Stadt Plau am See. Mit der Rechtskraft der vorliegenden Änderungsplanung tritt für deren Plangeltungsbereich der Ursprungsbebauungsplan außer Kraft.

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNG

Die Planung sieht konzeptionell vor, zwischen der Straße Vogelsang und dem Wittstocker Weg eine Straßenverbindung zu schaffen, die als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden soll. Anliegend an diese Straße sollen Wohnbaugrundstücke für eine höchstens zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung entwickelt werden. Erhaltenswerte Laubbäume an der Straße Vogelsang und am Wittstocker Weg werden in die Planungskonzeption integriert.

6 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch das Planzeichen 15.13 der Planzeichenverordnung bestimmt.

6.2 Flächengliederung des Plangebietes

Das Plangebiet gliedert sich in die folgenden Flächen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- Verkehrsflächen

6.3 Art der baulichen Nutzung

Die ursprüngliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO entspricht nach wie vor der städtebaulichen Konzeption und Zielsetzung und wird in die 2. Änderung übernommen.

Damit wird sichergestellt, dass neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch weitere Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, die in einem Wohngebiet gebietsverträglich, d. h. mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht störende Handwerksbetriebe

ausnahmsweise zulässig sind folgenden Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften

Die im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

sollen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sie an geeigneteren Standorten im Stadtgebiet verortet sind oder verortet werden können und ein höheres nachbarschaftliches Spannungs- und Konfliktpotenzial in sich bergen.

Die vorgenommene Gliederung der Nutzungen im Baugebiet basiert auf § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO. Die allgemeine Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebiets bleibt im Rahmen der o. g. Gliederung hingegen gewahrt.

Gemäß § 13 BauNVO sind im Bebauungsplan Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Freie Berufe grenzen sich eindeutig von gewerblichen Tätigkeiten ab und sind nur in untergeordneten Teilen von Gebäuden als Räume zulässig. Eine städtebaulich unerwünschte Verdrängung der Wohnnutzung wird so verhindert, die Möglichkeit zum Arbeiten innerhalb der eigenen Häuslichkeit steht jedoch offen.

6.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bzw. der Höhe der baulichen Anlagen, jeweils als Höchstmaße, bestimmt. Die festgesetzte GRZ von 0,3 resultiert aus dem Ursprungsbebauungsplan sowie der 1. Änderung und bietet eine städtebaulich vertretbare Grundstücksüberbauung in einem wohnbaulich geprägten, aufgelockerten Gebiet. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf für diese Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden. Der Bebauungsplan begrenzt die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse auf II. Innerhalb des Plangebiets ist somit eine zweigeschossige Bebauung - einschließlich eventueller Dach- und Kellergeschosse, die nicht die Vollgeschossdefinition der LBauO MV erfüllen - zulässig.

Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO MV) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse gewährleistet also nicht, dass unter Ausnutzung der landesrechtlichen Möglichkeiten städtebaulich unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen bleiben. Hierfür bedarf es der ergänzenden Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen, im vorliegenden Fall der Oberkante von Gebäuden (OK) über einem Bezugspunkt. Diese Regelung ist flexibler als die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse und garantiert gleichzeitig eine Beschränkung der absoluten Höhe der Gebäude.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes wird eine maximale Höhe bauliche Anlagen festgesetzt, um den äußeren Rahmen für die baulichen Anlagen vorzugeben. So ist durch die Festsetzung von 10 m eine ein bis zweigeschossige Bebauung möglich. Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhe (BP) erforderlich, um die die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Der Bezugspunkt (BP) ist der textlichen Festsetzung 2 zu entnehmen.

Die OK des Hauptgebäudes beträgt 10,0 Meter über dem Bezugspunkt (BP) 76,75 m (sh. Planzeichnung) über NHN im Höhensystem DHHN92. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).

Fällt bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudeseite, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.

Somit besteht für den Bauherr:in eine gewisse Flexibilität bei der Gestaltung des Gebäudes in Bezug auf das Geländeniveau, das innerhalb des Änderungsbereiches deutliche Schwankungen aufweist.

In Relation zum Baugrundstück und in Kombination mit der Festsetzung Bauweise und Baugrenzen wird somit eine dem Standort sowie der geplanten Nutzung angemessene bauliche Verdichtung und Höhenentwicklung künftiger Gebäude ermöglicht.

6.5 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und zulässige Hausformen

In der Planzeichnung werden zeichnerische und textliche Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den zulässigen Hausformen getroffen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist der räumliche Teil abgegrenzt, innerhalb der bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, also jene baulichen Anlagen, deren Zulässigkeit sich unmittelbar aus den Bestimmungen des festgesetzten Baugebiets ableiten lassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen ist so weiträumig, dass den Bauherren und ihren Architekten Gestaltungsspielraum bei der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht wird. Auf allen Grundstücken ist eine optimale südorientierte Anordnung der Baukörper bzw. der Dachflächen möglich, so dass z.B. Solaranlagen zur Energieeinsparung gut nutzbar sind.

Für die straßenseitigen Baugrenzen ist ein Regelabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, damit der Straßenraum nicht zu sehr durch Bebauung eingeengt wird und offener wirkt. Er soll zukünftig vor allem durch Vorgärten geprägt sein und so einen harmonischen Übergang vom öffentlichen in den privaten Bereich gewährleisten.

Bauweise

Zwecks Umsetzung der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption werden Festsetzungen zur Bauweise getroffen. Als zulässige Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet zunächst, dass die

- Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand zur errichten sind und
- die Länge der zulässigen Hausformen maximal 50,00 m betragen darf.

Diese Festsetzungen bezieht sich nicht auf die „Bauart“ der Gebäude, sondern regelt die Art und Weise, wie die Gebäude in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen auf den Baugrundstücken anzuordnen sind. Dabei beziehen sich die Festsetzungen nur auf die Gebäude der Hauptnutzung; die Zulässigkeit von Nebenanlagen im seitlichen Grenzabstand richtet sich nach den einschlägigen landesrechtlichen Abstandsflächenvorschriften.

Hausformen

Als zulässige Hausformen werden Einzelhäuser- und Doppelhäuser bestimmt. Diese Festsetzung unterstützt die Zielsetzung, dass eine kleinteilige Wohnbebauung erfolgt.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In Ergänzung der bereits begründeten Festsetzungen zur:

- offenen Bauweise und
- Beschränkung der zulässigen Hausformen auf Einzel- und Doppelhäuser

wird zur Erreichung des Planungsziels und der städtebaulichen Konzeption, die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Grundsätzlich eröffnet die Festsetzung von Einzelhäusern bspw. die Möglichkeit zur Schaffung von mehreren Wohnungen über eine Hausflurerschließung in einem Wohngebäude. Solche Gebäude würden der Planungskonzeption widersprechen und die Erschließungsbedingungen erheblich erhöhen. Deshalb ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen begrenzt. Mit dieser Anzahl können immer auch so genannte Einliegerwohnungen geschaffen werden. Dies kann z. B. das Wohnen von mehreren Generationen „unter einem Dach“ befördern.

6.7 Verkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt die Straße Vogelsang und dem Wittstocker Weg. Da die neu zu schaffender Straße – *Planstraße* - geeignet ist, den Verkehrsweg von der Straße Vogelsang zu den Schul- und Sportanlagen am Wittstocker Weg durchaus zu verkürzen, soll diese Straße i. S. einer Spielstraße gestaltet werden. Fußgänger haben hier Vorrang, sie dürfen die komplette Straße nutzen; Kinder dürfen den Straßenraum zum Spielen nutzen; Auto- und Radfahrer müssen vor- und umsichtig fahren; das Parken ist nur auf gekennzeichneten Flächen zulässig; Baumstandorte sollten den Straßenraum gliedern.

Über das Plangebiet werden zukünftig ca. 25 Baugrundstücke erschlossen. Ausgehend von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Pkw-Fahrten pro Tag kommt man auf ein Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes von ca. 225 Pkw/24h. Für Ver- und Entsorgungen können ca. 6 Lkw-Fahrten hinzugerechnet werden.

Die Straßen im Plangebiet werden als Wohnstraßen eingestuft, die gem. RAST für Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h vorgesehen sind. Im Plangebiet entspricht dies etwa dem gesamten Tagesverkehrsaufkommen. Bei angenommen 10 Stunden als verkehrlicher "Stoßzeit" sind im Schnitt nur ca. 22 Kfz/h und somit nur etwa 10% der RAST-Empfehlung zu erwarten. Weitere in der RAST benannte Kriterien für eine Wohnweg/ Wohnstraße sind eine vorherrschende Einzelhausbebauung als straßenbegleitende, offene Bebauungsstruktur, eine nahezu ausschließliche Wohnnutzung und eine ausschließlich dem Gebiet dienende Erschließungsfunktion ohne Durchgangsverkehre.

In der RAST als Empfehlung vorgegeben wird darüber hinaus eine nur geringe Längsentwicklung von etwa 300 m für Wohnstraße. Die vorgesehene Hauptachse von West nach Ost hat eine Länge von knapp 250 m. Damit sind für das Plangebiet die wesentlichen Kriterien eine Wohnstraße erfüllt.

Sie ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Der verkehrsberuhigte Bereich steigert die Wohnqualität des Plangebietes. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und Durchwegung des Plangebiets. Mit der Ausweisung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorzusehen. Grundsätzlich sollten zahlenmäßig 1/3 der im Gebiet notwendigen Privatparkplätze als öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

6.8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die technischen Regelwerke sowie die satzungsrechtlichen Vorgaben der Stadt Plau am See und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-betrieben.

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), der jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes können nur für die Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden.

Die weitere Löschwasserversorgung kann von der Elde sichergestellt werden, die sich in einem Abstand von unter 300 m vom Standort befindet. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind vorhanden.

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz der Stadt einzuleiten. Das Plangebiet soll schmutzwasserseitig an den vorhandenen Sammler in der Straße Vogelsang angeschlossen werden.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Straßenflächen sowie der befestigten Grundstücksflächen und der Dachentwässerung ist einer neu zu errichtenden Regenwasserleitung zuzuführen, die in die bestehende Leitung in der Straße Vogelsang mündet. Die neue Regenwasserleitung im Plangebiet soll nach der vorläufigen Erschließungskonzeption als Staukanal

mit einem erforderlichen Rückstauvolumen ausgeführt werden. Das auf Grünflächen und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials in der Trinkwasserschutzzone III sind Versickerungsschächte nicht zulässig.

Abfallentsorgung

Die Entsorgung erfolgt entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

6.9 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf Festlegungen zu den Stellplätzen gem. § 86 Abs. 1 Nr. 4 LBauO M-V.

Stellplätze

Auch wenn Plau am See über einen Bahnanschluss verfügt, ist der ländliche Raum noch sehr durch den motorisierten Individualverkehr geprägt. Um dem hohen Pkw-Anteil gerecht zu werden und möglichst wenig ruhenden Verkehr im Straßenraum unterzubringen, sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Die Flächen für Stellplätze sind entsprechend vorzuhalten, müssen dabei aber nicht notwendigerweise voll versiegelt erstellt werden.

Berücksichtigung örtlicher Bauvorschriften

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass die Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschrift den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit erfüllen kann. Gemäß § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt ordnungswidrig, wer der örtlichen Bauvorschrift vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gem. § 84 Abs. 1 Nr. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

7 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Entwurfsplanung bzw. auf Grundlage von Äußerungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie ein Umweltbericht erstellt. Umweltprüfung, artenschutzrechtliche Vorprüfung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wurden gesondert erarbeitet und sind dem gesonderten Teil – Umweltbericht – dieser Begründung zu entnehmen.

7.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlicher Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene faunistische Erhebungen im Jahr 2022 als auch Recherchen im Kartenportal Umwelt M-V.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse können mittels fledermausfreundlichen Lichtmanagement anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen der Fledermäuse vermieden werden (V_{ABF1}).

Zudem ist für vorkommende Brutvogelarten eine Bauzeitregelung zu realisieren, das heißt, dass notwendige Gehölzfällung und die Inanspruchnahme der Grünlandfläche im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar zulässig sind (V_{ABF2}).

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelartendes besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung zu tragen.

7.2 Umweltbericht

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes, des Artenschutzes sowie der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Belange des Umweltschutzes ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter beschrieben.

7.3 Eingriff- und Ausgleich

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere der Biotop- und Artenschutz.

Die bisher festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt aus dem rechtskräftigen B-Plan (Ursprung 2004) wurden im Bereich der Änderungsfläche nicht umgesetzt. Es fand auch keine Bebauung (Eingriffe) bis zum Jahr 2022 statt.

Mit Übernahme der GRZ von 0,3 ändert sich die mögliche Versiegelung durch die Errichtung von Wohnhäusern im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht.

Nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Ein zusätzlicher Eingriff resultiert aus der Fällung eines nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumes an der Straße Vogelsang. Als Ausgleich sind drei Bäume zu pflanzen. Es wird ein separater Antrag auf Befreiung gestellt.

Die zulässige GRZ von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet mit einer möglichen Überschreitung von 50 % ergibt eine maximale GRZ von 0,45 (45 % Überbauung). Bei einer maximalen Überbauung der Grundstücke durch Gebäude einschließlich der Nebenanlagen auf den Grundstücken werden bis zu 7.128 m² vollversiegelt.

Die innere Erschließung über die neue Planstraße umfasst eine Fläche von 2.418 m².

Es sind die Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Das umfasst Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes und Pflanzungen auf den Grundstücken. Darüber hinaus ist eine Erstaufforstung im Stadtgebiet geplant. Die Maßnahmen entstammen der Originalsatzung und sind anteilig der zweiten Änderung zugeordnet.

Mit der Summe an Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden.

7.3 Baumschutz

Im Plangebiet befindet sich erhaltenswerter Baumbestand, der im Umweltbericht untersucht und bewertet wurde. Zur Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend dem Entwurf vom Februar 2023 ist die Fällung zahlreicher Bäume im Geltungsbereich unvermeidlich. Da der betroffene Baum z.T. den besonderen Schutzbestimmungen des § 19 NatSchAG M-V unterliegt, ist eine Bilanzierung der geplanten Fällungen und Ersatzpflanzungen erforderlich. Die Erforderlichkeit der Fällung des Baumes im Bereich der Straße Vogelsang ergibt sich daraus, dass das Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte. Die notwendigen Baumfällungen und notwendigen Ersatzmaßnahmen wurden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

Somit ergibt sich für die Fällungen von 1 nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumes insgesamt ein Ersatzbedarf von 3 Bäumen an der Lübzer Straße in der Stadt Plau am See.

Die Ersatzpflanzungen sind mit einheimischem und standortgerechtem Laubgehölze vorzunehmen. Gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V sind dreimal verpflanzte Hochstämme und einem Stammumfang von 16 bis 18 Zentimetern (gemessen in einem Meter Höhe) zu verwenden.

Gemäß § 30 Abs. 1 NatSchAG M-V findet auf der Grundlage von § 63 Absatz 2 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes eine Mitwirkung der im Land M-V anerkannten Naturschutzvereinigungen bei Befreiungen von den Verboten des § 19 Absatz 1 statt, soweit die Naturschutzvereinigung durch das Vorhaben in ihrem für die Anerkennung maßgebenden satzungsgemäßen Aufgabenbereich berührt wird. Aus diesem Grund werden der Naturschutzbund Deutschland, LV M-V e. V., der Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, LV M-V e. V., Der Landesjagdverband M-V e. V., der Landesanglerverband M-V e. V. und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, LV M-V e. V. in diesem Fall beteiligt.

8 FLÄCHENBILANZIERUNG

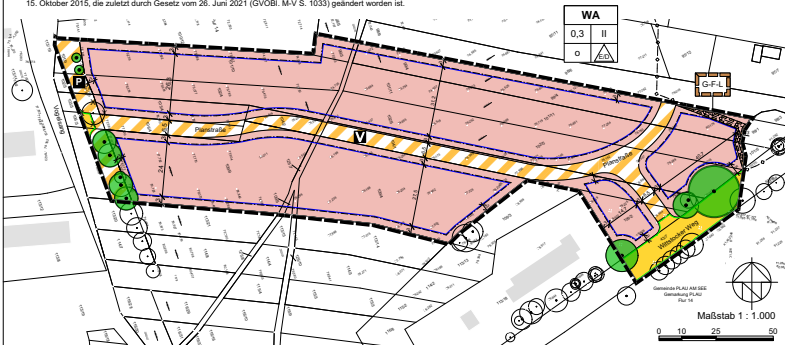
Plangebiet	19.088 m²
Allgemeines Wohngebiet	15.841 m²
Verkehrsflächen	3.247 m²
Straßenverkehrsfläche	768 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	2.479 m ²

Satzung der Stadt Plau am See über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Mühlenberg"

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 0) geändert worden ist. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 0) geändert worden ist. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert wurde. Es gilt die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauVO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 28. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033) geändert worden ist.

Innerhalb des, in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereiches, werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 durch die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 vollständig ersetzt.



PLANZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 18 Abs. 1 BauVO)

BAUWEISE, BAULINEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauVO)

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Straßenverkehrsflächen

DARSTELLUNG ODER NORMCHARAKTER

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

TEIL B - TEXT

In der Ergänzung zu den zeichnerischen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

- Planungssrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 und 3 BauVO; § 13 BauVO; § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauVO)**

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 4 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, das vorwiegend dem Wohnen dient.
 - allgemein zulässig sind:**
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - ausnahmsweise zulässig sind:**
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften
 - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind:**
 - Betriebe des Erwerbsbetriebswesens
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - zulässig sind Räume für freie Berufe**
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauVO und § 18 Abs. 1 BauVO)**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der Gebäude (OK) als Höchstmaß dem Bezugspunkt bestimmt. Die OK beträgt 10,0 Meter über dem Bezugspunkt (BP) 76,75 m (s. Planzeichnung) über NN in Höhenystem DIN9129. Als Oberkante (OK) gilt bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdächern das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Brüstung).
Falls bzw. steigt das Gelände von dem Bezugspunkt zur nächstgelegenen Gebäudekante, sind die festgesetzten Höhen über dem Bezugspunkt um das Maß des Gefälles zu verringern bzw. um das Maß der Steigung zu erhöhen.

Hinweis: die tatsächliche Geländeoberfläche im westlichen Bereich des Geltungsbereiches liegt zwischen 74,5 m und 79 m über NN und im östlichen Bereich zwischen 78,5 m und 80 m über NN in DIN9129.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Zulässig sind höchstens zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.
 - Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 25 a und b BauGB)**

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang anzusetzen.

Es sind folgende Bäumearten zu verwenden:

 - Feldahorn (*Acer campestre*) 'Etiak'
 - Mehlbere (*Sorbus aria*) 'Magnifica'
 - Hartriebe (*Carpinus betulus*) 'Frans Fontaine', Säulenform

Die Pflanzenstandorte sind entsprechend der Aufzählungspflanzung festzulegen. Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreieck mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschritte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Bei Abgang erfolgt Ersatz an selber Stelle.
 - Auf jeden Grundstücks sind zwei Obstbäume in der Pflanzqualität Hst 10/12, 3 x, m. B. zu pflanzen.**

Artenswahl Laubbäume:

 - Feldahorn (*Acer campestre*) 'Etiak'
 - Mehlbere (*Sorbus aria*) 'Magnifica'
 - Hartriebe (*Carpinus betulus*) 'Frans Fontaine', Säulenform
 - Kornelkirsche (*Cornus mas*)
 - Röschen (*Crataegus laevigata*) 'Paul's Scarlet'

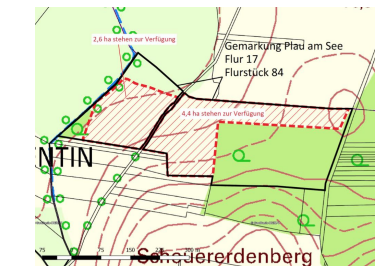
Artenswahl Obstgehölze:

 - Apfel (Obstsorten: Renetta, Gelber Richard, Grauerstein, James Grieve, Mecklenburger Königsapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Danziger Kantapfel, Prinz Albrecht von Preußen, Roter Boskoop, Kaiser Wilhelm, Altäcker (Pflanzkuchengröße))
 - Kirsche (Bittersüße Rote Kornekirsche, Große Schwarze Kornekirsche, Schneiders Rote Kornekirsche, Werdensche Braune)
 - Birne (Chaps Lebling, Gelber Butterbirne, Güte Graue, Williams Christbirne, Alexander Lucas, Joseph von Meckeln, Konferenzbirne)
 - Pflaume (Blühler Frühzweitzer, Czar, Hauszweitzer, Mabelle von Nancy/Wangenheim, Eringer Fichte)

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreieck mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Dem Grundstückseigentümer obliegt die Fertigstellungs- und Entwicklungsphase sowie der dauerhafte Erhalt. Bei Abgang erfolgt Ersatz an selber Stelle.

- (Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 25 a und b BauGB)**
- Externe Kompensationsmaßnahmen**
 - Maßnahme:** Pflanzung von 3 Hochstämmen an der Lüitzer Chaussee
Lage: Stadt Plau am See, Lüitzer Chaussee

An der Lüitzer Chaussee werden 3 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Vegetationsstadium 16, 18 cm Stammumfang, 3 x, m. B. in die Lücken des Bestandes gepflanzt. Die genaue Standorte legt die Stadt Plau am See fest. Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreieck mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschritte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Bei Abgang erfolgt Ersatz an selber Stelle. Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.
 - Maßnahme:** Entwicklung naturnaher Buchenwald
Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84 (fl. 1)



Auf einer Fläche von 25.600 m² wird eine Waldfläche als Entstauffung entwickelt. Ausbildung eines stufig aufgebauten Waldrandes. Zu verwenden sind standortgerechte Baum- und Straucharten aus möglichst geeigneten Herkünften in Abstimmung mit der Landesforst M-V. Es werden Stützbäume sowie Sämlinge und Heister je 2-jährige

- Pflanzliste empfohlene Baum- und Straucharten:**
 - Rothbuche (*Fagus sylvatica*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
 - Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
 - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 - Wild-Birne (*Pyrus pyramidalis*)
 - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 - Hainbuche (*Sambucus nigra*)
 - Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Schöne (*Prunus spinosa*)
 - Hundertrose (*Rosa canina*)
 - Hartriebe (*Cornus sanguinea*)
 - Pflaumenhecke (*Eucyrtus europaeus*)
- Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungsphase festgesetzt sowie der Erhalt i. S. des Landschaftsschutzes.

- Örtliche Bauvorschriften i. V. m. § 86 LbauVO M-V**

Zeit und Beschaffenheit der Stellplätze § 86 Abs. 1 Nr. 4 LbauVO M-V

Die Wohnfläche ist jeweils zwei Stellplätze vorzusehen. Garagen und Carports auf die Anzahl der Stellplätze anzureichen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserversorgung Plau. Die sich daraus ergebenden gestaltunglichen Vorgaben sind zu berücksichtigen. Brunnenanlagen, Erdwärmewärden oder Wasserversorgungsanlagen sind nur in Ausnahmefällen nach § 138 LbauVO möglich und bedürfen aufgrund des Gefährdungspotenzials eine weitere fachtechnische Beurteilung bzw. Bewertung und der Zustimmung des WAZV Parchim/Lübz. Die Gewinnung von Erdwärme durch Bohrungen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten ist der unteren Wasserbehörde zur Entscheidung vorzulegen.
- Hinweise**

Bodendeklamatschutz

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendeklamatschutzstellen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DStG M-V der unteren Bodendeklamatschutzbehörde anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den

Umweltbericht

2. Änderung Bebauungsplan Nr.3 „Mühlenberg“ Stadt Plau am See (Landkreis Ludwigslust-Parchim)



Verfahrensträger

Stadt Plau am See
Markt 2
19395 Plau am See

Auftraggeber

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Stadtplanungsbüro Beims
Friedensstraße 51
19053 Schwerin

Fachplaner



Umwelt
& Planung
Bürogemeinschaft
Brit Schoppmeyer
Babette Lebahn

Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19065 Pinnow OT Godern

14.02.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG	4
1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen	4
1.2 Beschreibung des Plangebietes.....	4
1.3 Schwerpunkte des Umweltberichts	5
1.4 Beschreibung der Festsetzungen im Bebauungsplan	5
1.5 Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete.....	6
1.6 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden.....	7
1.7 Übergeordnete Planungen	7
1.8 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs	9
2. SCHUTZGUTBEZOGENE BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG	10
2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	11
2.1.1 Bestandserfassung	11
2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	12
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	13
2.2.1 Bestandserfassung	13
2.2.1.1 Biotop- und Nutzungstypen	13
2.2.1.2 Brutvögel	17
2.2.1.3 Fledermäuse.....	18
2.2.1.4 Biologische Vielfalt	18
2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	19
2.2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen	19
2.2.2.2 Brutvögel	19
2.2.2.3 Fledermäuse.....	20
2.2.2.4 Biologische Vielfalt	20
2.3 Schutzgut Boden.....	20
2.3.1 Bestandserfassung	20
2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	23
2.4 Schutzgut Fläche.....	25
2.4.1 Bestandserfassung	25
2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	26
2.5 Schutzgut Wasser	26
2.5.1 Bestandserfassung	26
2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	27
2.6 Schutzgut Klima und Luft.....	28
2.6.1 Bestandserfassung	28
2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	28
2.6.3 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels.....	29
2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	30
2.7.1 Bestandserfassung	30
2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	30
2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	31
2.8.1 Bestandserfassung	31
2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	32
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	32
2.9.1 Bestandserfassung	32
2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen.....	33
3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES	33
3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens.....	33
3.2 Abfallerzeugung, - beseitigung und -verwertung	33
3.3 Vermeidung von Emissionen.....	34
3.4 Nutzung erneuerbarer Energien und Umgang mit Energien	34
3.5 Abschätzung des Risikos für Unfälle und Katastrophen	34
3.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	35

3.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe	35
3.8 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens	35
4. VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND SCHUTZMAßNAHMEN.....	35
4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen	35
4.2 Minimierungsmaßnahmen	36
5. FACHRECHTLICHE REGELUNGEN	36
6. EINGRIFFSERMITTLUNG.....	36
6.1 B-Plan Nr. 3 und seine Änderungen	36
6.1.1 Originalsatzung B-Plan Nr. 3.....	36
6.1.2 B-Plan Nr. 3 - 1. Änderung.....	39
6.1.3 B-Plan Nr. 3 - 2. Änderung.....	40
6.2 Gegenüberstellung Eingriffsermittlung.....	45
6.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	47
6.3.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes.....	47
6.3.2 Art und Umfang der Maßnahmen.....	47
6.4 Maßnahmenblätter	52
6.4.1 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen.....	52
6.4.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen	54
6.4.3 Kompensationsmaßnahmen	56
6.5 Kostenschätzung nach DIN 276.....	60
6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	61
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	61
7.1 Verwendete technische Verfahren	61
7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	61
7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung.....	61
8. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	62
9. QUELLENANGABEN	65
9.1 Literatur	65
9.2 Gesetze und Verordnungen	66
9.3 Internetquellen.....	67

Anlagen

- Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung
Anlage 2: Karte 2 – Kompensationsmaßnahme K 4

1. Einleitung

1.1 Aufgabenstellung und Rechtsgrundlagen

Die Stadt Plau am See beabsichtigt die zweite Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 3 „Mühlenberg“.

Für den Bereich am Mühlenberg existiert ein rechtskräftiger B-Plan, der aus dem Jahr 2004 stammt. Der gesamte Geltungsbereich der Originalsatzung umfasst eine Fläche von ca. 9,44 ha. Zu diesem Zeitpunkt wurden im Norden ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es wurde eine erste Änderung im Jahr 2015 durchgeführt. Diese bezog sich auf 2,45 ha im Norden. Zwischenzeitlich sind dort Wohngrundstücke erschlossen und bebaut.

Der übrige Teil des B-Plans Nr. 3 in Richtung Süden liegt brach und stellt sich als Grünland dar. Am steigenden Wohnraumbedarf orientierend beabsichtigt die Stadt Plau am See als Verfahrensträger eine zweite Änderung für einen mittig liegenden Bereich mit 1,9 ha.

Ziel des B-Plans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in einem allgemeinen Wohngebiet. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in bis zu 2-geschossiger Bauweise.

Nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar.

Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt ebenso wie das Landschaftsbild oder neu gestaltet. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Der Umweltbericht orientiert sich an dem „Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit“ (UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN 2005), der Anlage zum § 2 a BauGB sowie den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Der B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ liegt westlich der B 103 und südlich der B 191 (s. Abb. 1).

Die Straße „Vogelsang“ verläuft unmittelbar westlich und der Wittstocker Weg im Süden.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung weist eine Fläche von ca. 1,9 ha auf.

Umgebend sind vorhandene Bebauungen und Nutzungen. Es handelt sich um eine typische Grünlandfläche im Siedlungsraum zum Hunderauslauf, Spiel und fußläufiger Querung.

Das Gelände steigt in Richtung Süden auf 80 m ü. NHN an und liegt im Norden bei etwa 70 m ü. NHN.

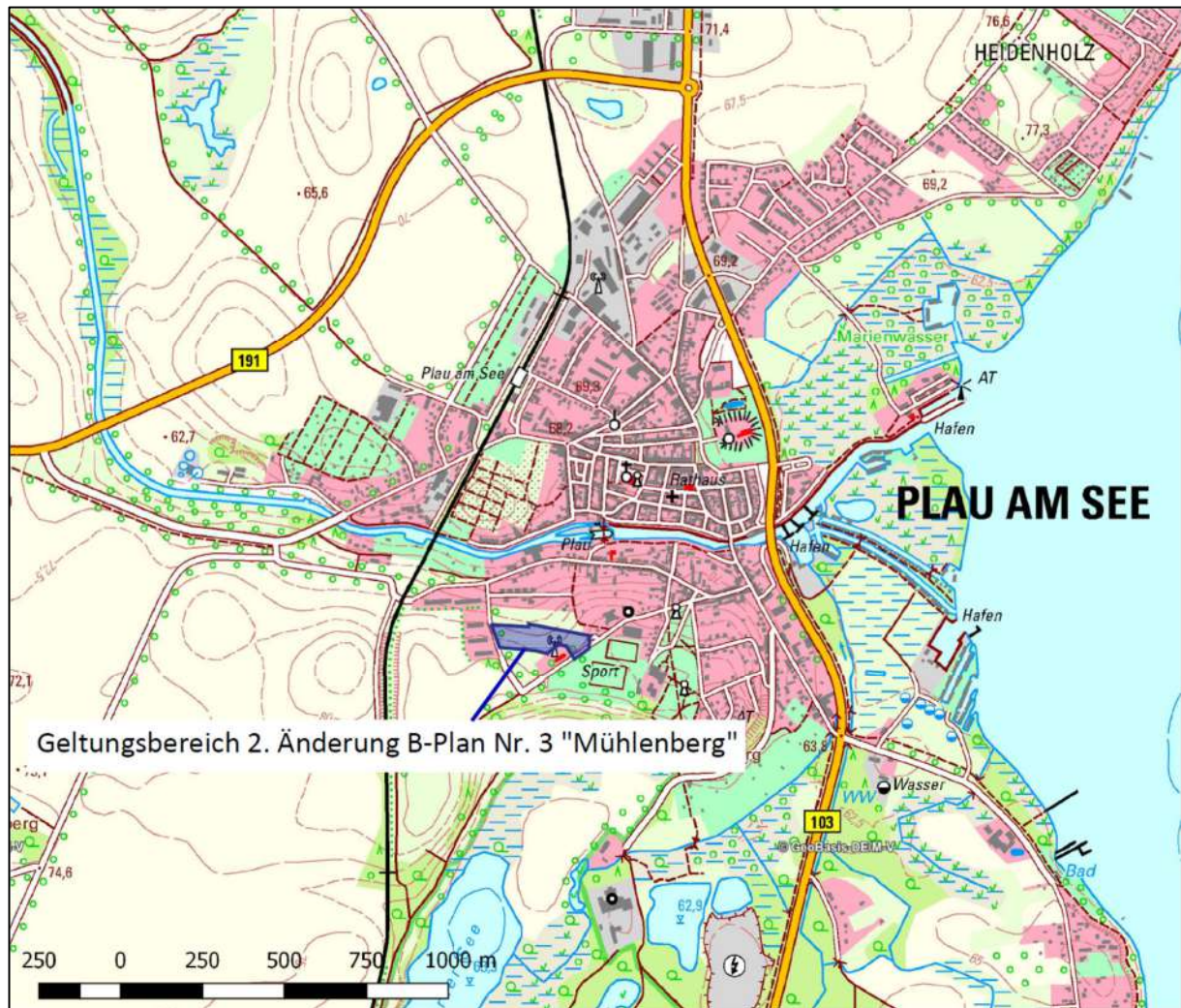


Abb. 1: Übersichtskarte mit Geltungsbereich (<https://www.geoportal-mv.de/portal/Geodatenviewer/GAIA-MVprofessional>).

1.3 Schwerpunkte des Umweltberichts

Der Umweltbericht stellt die Umweltauswirkungen dar, die mit der Umsetzung der Änderung des B-Plans einhergehen.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach §§ 30, 34 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Es sind somit nur die zusätzlichen Auswirkungen zu betrachten, da ein rechtskräftiger B-Plan zu Grunde liegt.

Anzutreffen ist eine Grünlandfläche. Ziel ist die Darstellung der Auswirkungen durch die Änderung und die fachgerechte Aufbereitung der Daten. Es liegt ein Grünordnungsplan (GOP) aus dem Jahr 2003 (SCHIEDEWITZ 2003) zur Originalsatzung vor.

1.4 Beschreibung der Festsetzungen im Bebauungsplan

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern in bis zu 2-geschossiger Bauweise.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind ebenso Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Ausnahmsweise sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- sowie Speisewirtschaften zulässig. Ausgeschlossen sind dagegen die Ansiedlung Betrieben zur Beherbergung, störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Räume zur Ausübung freier Berufe sind wiederum erlaubt.

Es wird eine zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgelegt.

Eine Überschreitung durch Nebenanlagen von 50 % der GRZ ist möglich, wodurch die maximale GRZ auf 0,45 als Höchstmaß steigt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden kann. Bei der Ermittlung sind die Grundflächen von Garagen und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten, als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen bis zu 50 von Hundert überschritten werden.

Als Dachformen sind Flach- Pult- und Satteldächer möglich. Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Oberkante der Gebäude (OK) als Höchstmaß über einem definierten Bezugspunkt bestimmt. Die OK wird mit 10 m über dem Bezugspunkt festgelegt. Es gilt Meter in Normalhöhennull im Höhensystem DHHN92. Bei geneigten Dächern gilt die Firsthöhe als OK und bei Flachdächern zählt das Maß von dem Bezugspunkt bis zum oberen Wandabschluss einschließlich Brüstung. Das Gelände ist bei der Berechnung zu berücksichtigen.

Der ursprüngliche B-Plan hat eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,3 festgelegt sowie die Errichtung von Einzelhäusern.

In der Tab. 1 erfolgt eine Gegenüberstellung.

Tab. 1: Gegenüberstellung zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

	B-Plan Originalfassung	B-Plan 2. Änderung
Art der baulichen Nutzung	WA Allgemeines Wohngebiet	WA Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	GRZ 0,3 GFZ 0,3 I Geschöß	GRZ 0,3 II Geschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	Offene Bauweise Einzelhäuser	Offene Bauweise Einzel- und Doppelhäuser

1.5 Naturräumliche Einordnung und Schutzgebiete

Naturräumlich gesehen liegt der Geltungsbereich des B-Plans in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“, in der Großlandschaft „Mecklenburger Großseenlandschaft“ und in der Landschaftseinheit „Großseenland mit Müritz-, Kölpin- und Fleesensee“ (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Südlich des Änderungsbereiches erstreckt sich das Europäische Vogelschutzgebiet „Plauer Stadtwald“ (DE 2539-401). Der Abstand beträgt mehr als 250 m.

Fast lagegleich erstreckt sich das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Plauer See und Umgebung“ (DE 2539-301).

Nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Änderung einer Teilfläche des B-Plans Nr. 3 können für beide Schutzgebiete ausgeschlossen werden.

Südlich des Wittstocker Weges sind das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Plauer See“ und das Naturschutzgebiet (NSG) „Plauer Stadtwald“ ausgewiesen. Eine direkte Flächenbeanspruchung besteht nicht (s. Abb. 2).

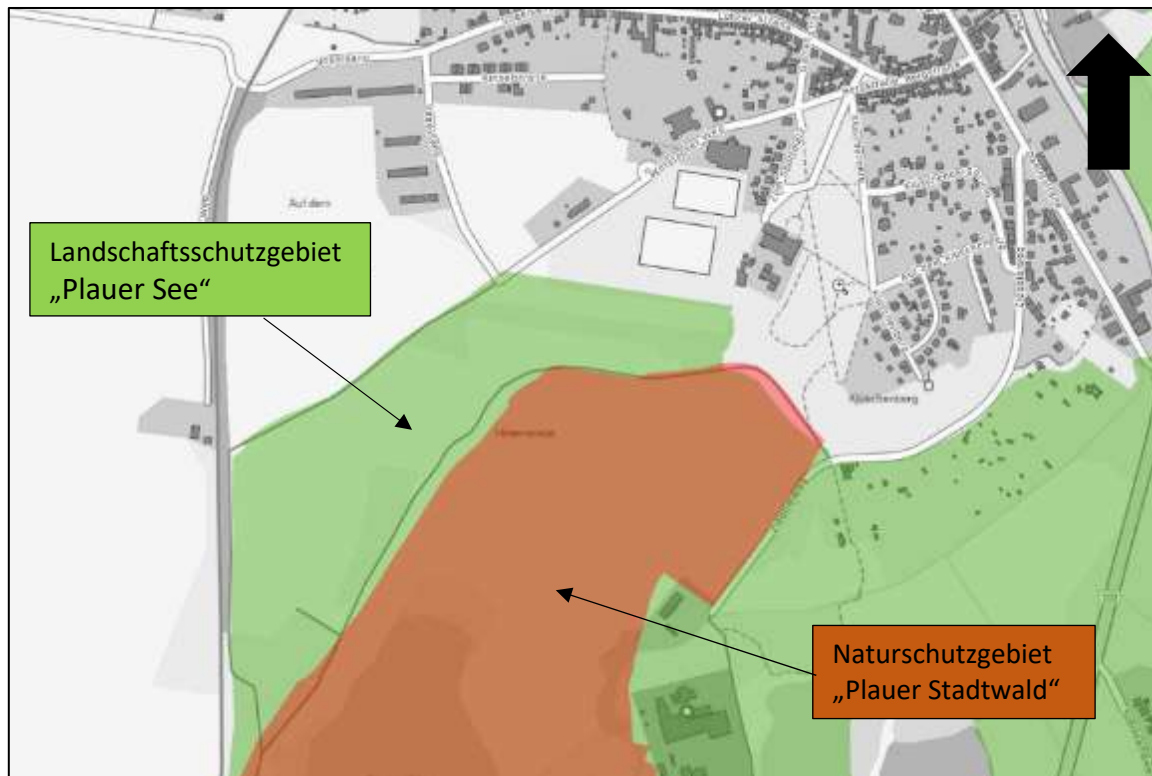


Abb. 2: Nationale Schutzgebiete (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Gesetzlich geschützte Biotope innerhalb des B-Plans sind lt. Kataster des Landkreises Ludwigslust-Parchim nicht vorhanden. Im Frühjahr 2022 wurde eine flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes M-V (LUNG 2013) vorgenommen. Die Kartierungsergebnisse sind in der Karte 1 (s. Anlage 1) dargestellt.

1.6 Umfang des Bedarfs an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der zweiten Änderung umfasst ca. 1,9 ha. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete. Die GRZ wird mit 0,3 und einer möglichen Überschreitung von 50 % festgelegt. Als Höchstmaß werden also 0,45 angenommen. Darüber hinaus sind Straßen zur inneren Erschließung erforderlich. Durch vorhandene Straßen ist die äußere Erschließung gesichert. Die Flächenbilanz erfolgt in Kap. 6.

1.7 Übergeordnete Planungen

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg (RREP WM) (REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG 2011) weist die Stadt Plau am See als Tourismusschwerpunktraum aus. Gleichzeitig ist der Ort Grundzentrum. Für die touristische Nutzung sind überregionale Straßen vorhanden (s. Abb. 3).

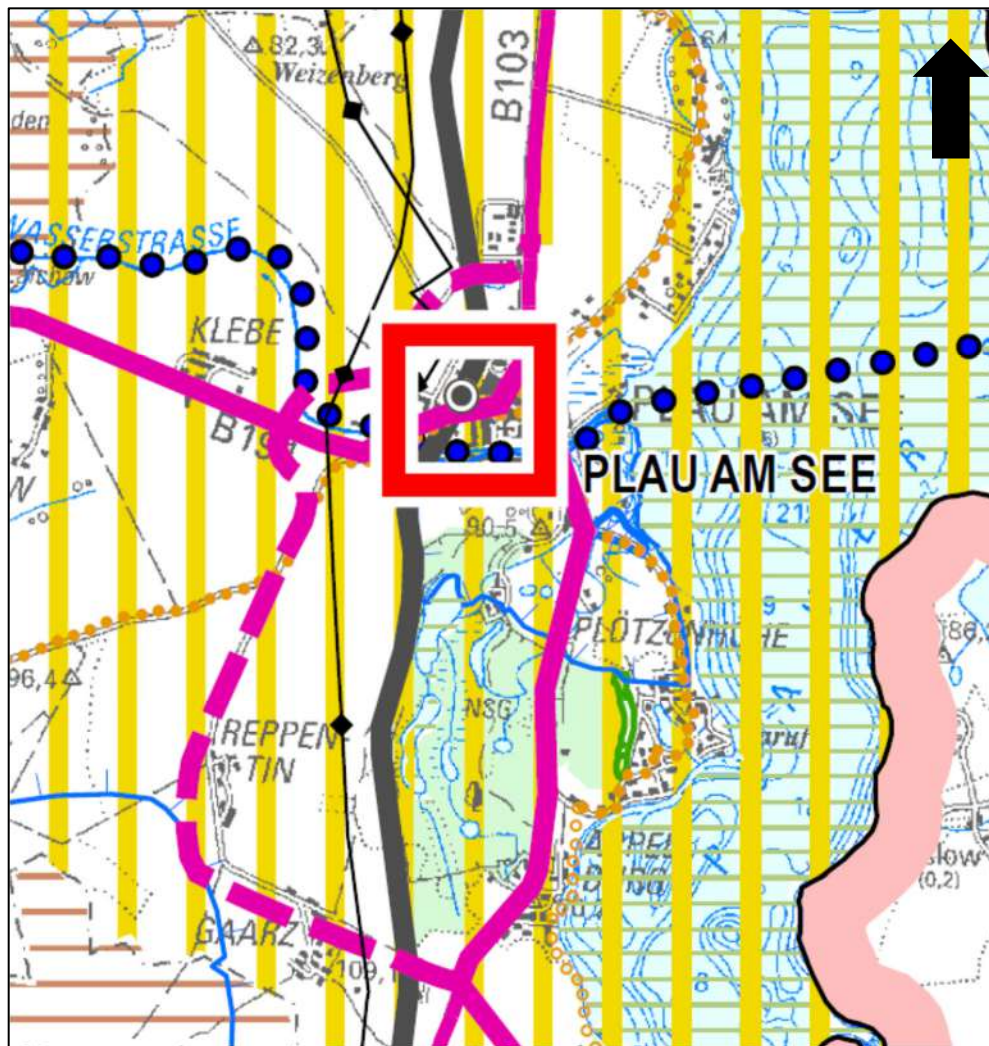


Abb. 3: Auszug Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
(Quelle: https://www.region-westmecklenburg.de/PDF/Karte_Ost.PDF?ObjSvrID=3263&ObjID=40&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1644331922).

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan für die Region Westmecklenburg (GLRP WM, LUNG 2008) sieht für den Geltungsbereich keine konkreten Ziele und Maßnahmen vor.

Die Stadt Plau am See verfügt seit 2002 über einen Flächennutzungsplan (F-Plan).

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt (s. Abb. 4).

Die Flächenausweisung deckt sich mit den aktuellen Planungszielen. Eine Anpassung des F-Plans ist daher nicht erforderlich.

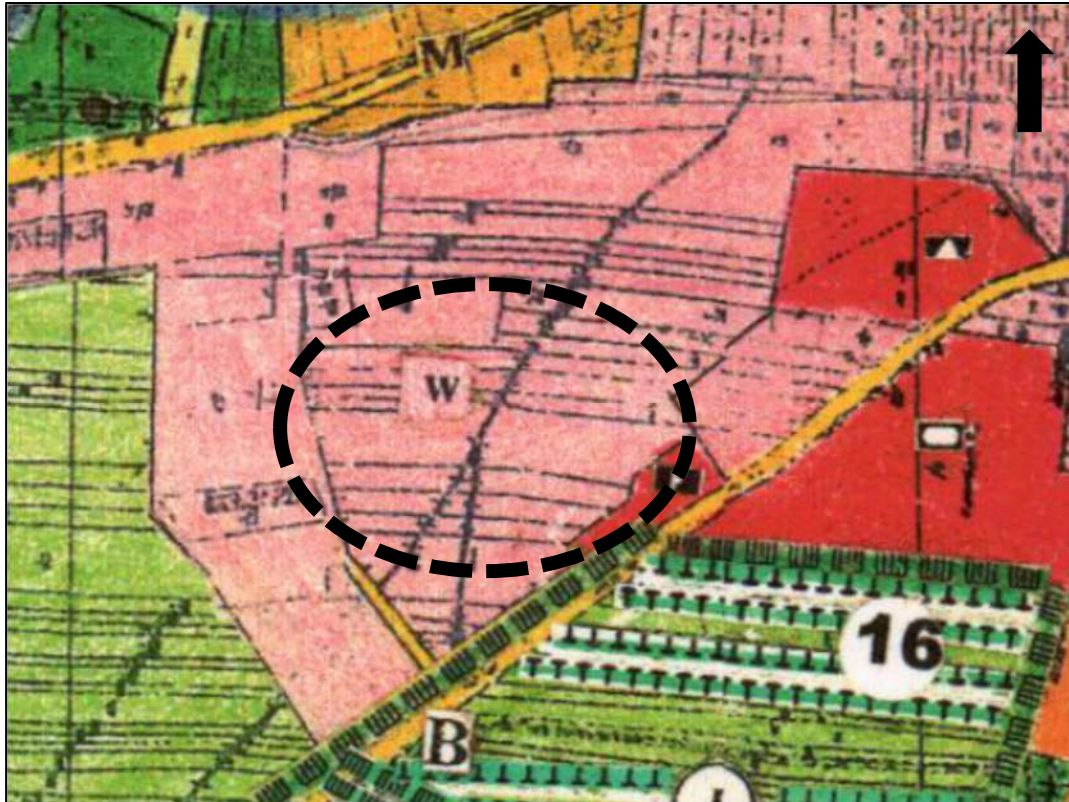


Abb. 4: Auszug F-Plan der Stadt Plau am See mit Kennzeichnung der Änderungsfläche (Quelle: F-Plan Stand 2002).

1.8 Abgrenzung des Untersuchungsraumes sowie des Untersuchungsumfangs

Für die betroffenen Schutzgüter nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB wird im Wesentlichen die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplans als Untersuchungsraum herangezogen.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung und Gesundheit

- Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen
- Beeinflussung der Lufthygiene innerhalb und angrenzend des Bebauungsplangebietes (s. Schutzgut Luft)
- Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

- flächendeckende Biotoptypenkartierung nach Biotopkartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LUNG 2013)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten

Schutzgut Fläche

- Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung
- Maß der Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (Festsetzungen GRZ im B-Plan)

Schutzgut Boden

- Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernissen im Hinblick auf die geplante Nutzung

- Umfang an Bodenbeanspruchung
- Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden

Schutzgut Wasser

- Einfluss auf Gewässer
- Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser
- Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung
- Auswirkung auf die Grundwasserneubildung
- Veränderung der Gefahrensituation hinsichtlich der Überflutungsgefährdung im Plangebiet in Folge der beabsichtigten Bebauung

Schutzgut Klima

- Aussagen zum Lokalklima
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Beurteilung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben

Schutzgut Luft

- Darstellung zur Bestandssituation (Luftqualität, Staubbelastung)
- Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens

Schutzgut Landschaft

- Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft/wesensbestimmende Merkmale der Landschaft
- Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Vorkommen archäologischer Funde oder von Denkmälern (Boden- und Baudenkmale)

Schutzgut Wechselwirkungen

- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

2. Schutzgutbezogene Bestandserfassung und -bewertung

Innerhalb des Geltungsbereichs der zweiten Änderung wurde eine flächendeckende Biotopkartierung als Grundlage zur Beurteilung möglicher Eingriffe durchgeführt.

Zur Erfassung und Bewertung des Bestandes wurden Geländebegehungen und vorhandene Daten, das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) und das „Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern“, des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (<http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>) ausgewertet.

Die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgt anhand des folgenden Bewertungsschemas (s. Abb. 5). Im Ergebnis der schutzgutbezogenen Betrachtung sind die Umweltauswirkungen in Form einer 5-stufigen Skala von keine, gering, mittel, hoch und sehr hoch einzuordnen.

Funktionen und Merkmale des Schutzgutes - Empfindlichkeit	Beeinträchtigung durch das Vorhaben - Einwirkungsintensität					
		sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
	sehr gering					
	gering					
	mittel					
	hoch					
	sehr hoch					

Beeinträchtigung des Schutzgutes				
keine	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Abb. 5: Einstufung der Beeinträchtigungen (geändert nach Umweltministerium M-V 2005).

Die Empfindlichkeit und die Intensität des Vorhabens werden überlagert und ergeben das Ausmaß an Beeinträchtigungen für das jeweilige Schutzgut. Anhand vorliegender Daten ist die Empfindlichkeit klassifiziert und durch die Abschätzung der voraussichtlichen Wirkungen des Vorhabens ergibt sich die Beeinträchtigung auf das Schutzgut.

2.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

2.1.1 Bestandserfassung

Der Bereich der zweiten Änderung ist durch Grünland gekennzeichnet. Die angrenzenden Siedlungsflächen an der Amselstraße sind durch Einfamilienhäuser neuer Bauart geprägt und am Vogelsang stehen mehrgeschossige Wohnblöcke. In Richtung Osten befindet sich die Schule am Klüschenberg mit Sportanlagen und der Wittstocker Weg bietet eine Anbindung in die Altstadt von Plau am See.

Mit Ausnahme der reinen Siedlungsflächen hat die Stadt Plau am See aufgrund seiner Lage am Plauer See eine herausragende Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft lt. GLRP WM (LUNG 2008).

Als Wohn- und Arbeitsort verfügt die Stadt Plau am See über eine sehr gute Infrastruktur. Dazu zählen Schulen, Kindertagesstätten, Anbindung von Bus- und Bahnverkehr, Einkaufsmöglichkeiten und Verwaltung. Als Arbeitsort ist die Stadt attraktiv durch diverse Tourismusangebote und Kliniken.

Im wirksamen F-Plan der Stadt Plau am See ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Darüber hinaus besteht ein rechtskräftiger B-Plan aus dem Jahr 2004.

Bei der Entwicklung des Gebietes sind die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete maßgebend. Die Immissionsrichtwerte sind in Abschnitt 6.1 der TA Lärm für Immissionsorte festgelegt und liegen tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) bei 55 dB(A) und im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) bei 40 dB(A). Zum Schutz der Nachbarschaft sind die Immissionsrichtwerte durch schalltechnische, bautechnische und organisatorische Maßnahmen einzuhalten.

2.1.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Die hier vorgelegte Planung stellt die aktuellen Bedürfnisse und Entwicklungsziele der Stadt Plau am See dar. Über die bisher angebotenen Wohnbauflächen besteht weiterhin Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern.

Die innerstädtische Grünlandfläche selbst weist keine besondere Erholungsfunktion auf. Bedeutung gewinnt sie als Spielfläche, Hundeauslauf und fußläufigen Nutzung als Verbindung zur Schule und Innenstadt.

Die landschaftsgebundene Erholung wird für das Gebiet der zweiten Änderung als gering eingestuft.

Die äußere Verkehrserschließung für den Bebauungsplan erfolgt über zwei Anbindungen. Im Westen über die Straße Vogelsang und den Wittstocker Weg im Südosten. Als innere Erschließung wird eine Planstraße vorgesehen. Die Straße soll im Sinne einer Spielstraße gestaltet werden, um zu vermeiden, dass das neue Wohngebiet als eine Abkürzung genutzt wird.

Fußgänger haben hier Vorrang und dürfen die komplette Straße nutzen. Ebenso dürfen Kinder den Straßenraum zum Spielen beanspruchen. Dagegen müssen Auto- und Radfahrer vorsichtig fahren. Parkmöglichkeiten bestehen auf gekennzeichneten Flächen.

Zukünftig werden ca. 25 Baugrundstücke erschlossen. Ausgehend von durchschnittlich 1,5 Wohneinheiten pro Baugrundstück mit jeweils 6 Pkw-Fahrten pro Tag kommt man auf ein Verkehrsaufkommen des geplanten Wohngebietes von ca. 225 Pkw/24h. Für Ver- und Entsorgungen können ca. 6 Lkw-Fahrten hinzugerechnet werden.

Die Planstraße wird als Wohnstraße eingestuft, die gem. RAS für Verkehrsstärken bis 400 Kfz/h vorgesehen sind. Im Plangebiet entspricht dies etwa dem gesamten Tagesverkehrsaufkommen. Der verkehrsberuhigte Bereich steigert die Wohnqualität des Plangebietes. Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen der Erschließung und Durchwegung des Plangebiets. Mit der Ausweisung der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ wird die Anlage einer Mischverkehrsfläche angestrebt.

Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorzusehen. Grundsätzlich sollten zahlenmäßig 1/3 der im Gebiet notwendigen Privatparkplätze als öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Die Stadt Plau am See hat eine direkte Anbindung an die B 103 und B 191. Damit ist eine zügige Verbindung in Richtung Lübz und Parchim gewährleistet. Die B 103 in Nord-Süd Ausrichtung führt zur Autobahn 24 als überregionale Verkehrsanbindung. Saisonal bietet die Südbahn die Erreichbarkeit aus Richtung Hamburg und Berlin an. Busverbindungen der Verkehrsgesellschaft Ludwigslust-Parchim mbH können nach Parchim, Lübz, Karow, Malchow, Ganzlin und Plauerhagen genutzt werden.

Durch das künftige Wohngebiet sind keine anlagenbedingten Wirkungen zu prognostizieren. Als betriebsbedingte Auswirkungen ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die steigende Anwohnerzahl zu nennen. Gerade in den Morgen- und Abendstunden ist mit erhöhtem Pendlerverkehr zu rechnen. Aufgrund der mehrfachen Anbindungen konzentriert sich der Verkehr nicht auf eine Straße, sondern wird sich je nach Ziel verteilen.

Die Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub, Erschütterungen werden sich auf die Bauphase beschränken. Das betrifft überwiegend den ersten Abschnitt der Erschließung. Es

ist davon auszugehen, dass nach der Erschließung zeitversetzt die einzelnen Grundstücke bebaut werden.

Im Ergebnis ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

2.2.1 Bestandserfassung

2.2.1.1 Biotop- und Nutzungstypen

Im Frühjahr 2022 wurde eine Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Tab. 1 zusammengefasst dargestellt. Eine Bewertung erfolgt auf der Grundlage „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE MLU 2018). Aufgrund der Ausprägung und Nutzung wurden die Wertstufen dem aktuellen Zustand angepasst.

Als Untersuchungsgebiet wurde die Fläche der 2. Änderung angenommen. Aufgrund der vorhandenen Rechtskraft der Ursprungsplanung wird nur der im Änderungsverfahren befindliche Teil berücksichtigt.

Der Geltungsbereich ist durch eine Grünlandnutzung (GMA) geprägt (s. Abb. 6 und 7). Im Feldblockkataster (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>) ist die Fläche unter der Nr. DEMVLI085DA30069 geführt.



**Abb. 6: Artenarmes Grünland im Jahr der Kartierung 2022
(Foto 10.04.2020).**

Typisch sind fußläufige Wegeverbindungen in Richtung Altstadt sowie die Nutzung als Spielfläche und zum Hundeauslauf. Die Änderungsfläche war zum Zeitpunkt der Aufnahme frei von Gehölzen.



**Abb. 7: Blockbebauung Straße „Vogelsang“ und Umsetzung 1. Änderung
(Foto 10.04.2020).**

Am Wittstocker Weg befindet sich ein eingezäunter Bereich der Feuerwehr (s. Abb. 8). Zum Zeitpunkt der Biotopaufnahme waren keine Gehölze im Randbereich vorhanden. Ältere Einzelbäume stocken am Wittstocker Weg und werden erhalten.



**Abb. 8: Anbindung an Wittstocker Weg mit älteren Bäumen
(Foto 10.04.2020).**

Ein Schlehengebüsch stockte auf der Grünlandfläche (s. Abb. 9). Der innerhalb der Änderungsfläche befindliche Teil war gerodet. An der Straße Vogelsang und damit an der

westlichen Grenze des Geltungsbereichs stockt eine Baumreihe aus überwiegend Ahorn jüngeren Alters. Aktuell ist parallel zur Straße ein Parkstreifen angeordnet.



Abb. 9: In Teilen gerodetes Schlehengebüsch (Foto 10.04.2020).

Östlich des Plangebietes schließt die Bebauung der Regionalschule am Klüschenberg an (s. Abb. 10).



Abb. 10: Standort Feuerwehr und Blick auf Regionalschule (Foto 10.04.2020).

An der Straße Vogelsang befindet sich eine mehrgeschossige Blockbebauung (s. Abb. 11). Erschlossen wird die Änderungsfläche von dieser Straße und dem Wittstocker Weg.



**Abb. 11: Blick in das westliche Plangebiet mit Bebauung an der Straße „Vogelsang“
(Foto 10.04.2020).**

Die Bestandsaufnahme der Biotope im Bereich der Änderungsfläche ist in Karte 1 dargestellt.

Nach § 18 NatSchAG M-V sind Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Das gilt u. a. nicht für:

- Bäume in Hausgärten mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass (BSKE 2007) sind die Gehölze in Abhängigkeit des Stammumfanges zu kompensieren. Das Verhältnis reicht von 1 : 1 bis 1 : 3.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Unter diesen gesetzlichen Schutzstatus fällt die straßenbegleitende Baumreihe am Vogelsang.

Bei der Beeinträchtigung von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und einseitigen Baumreihen ist der Alleenerlass (AlErl M-V) vom 18.12.2015 (VIII 240-1/556-07-VI 250-530-00000-2012/016 des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung sowie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz) anzuwenden. Der Erlass gilt für Straßenbäume an Landes- und Bundesstraßen und seine Anwendung wird auch für kommunale Straße empfohlen. Bei Fällungen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind diese im Verhältnis 1 : 3 zu ersetzen.

Die Stadt Plau am See verfügt über keine Baumschutzsatzung.

Die auf der Änderungsfläche anzutreffenden Biotoptypen sind in der Tab. 2 dargestellt und entsprechend ihrer Ausprägung bewertet.

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Biotoptypenkartierung keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten.

Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Tab. 2: Biotoptypen mit Bewertung und Schutzstatus nach HzE (MLU 2018).

Biotop-code	Biotopbezeichnung	Regenerationsfähigkeit ¹	Gefährdung ²	Schutz-status ³	Wertstufe ⁴
GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	1	-	2
OVL	Straße	0	0	-	0
PER	Artenarmer Zierrasen	0	0	-	0
BRR	Baumreihe	-	-	§ 19	-
BBJ	Jüngerer Einzelbaum	-	-	(§ 18)	-
BBA	Älterer Einzelbaum	-	-	§ 18	-

2.2.1.2 Brutvögel

Im Rahmen des B-Planverfahrens wird ein gesonderter artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) durch das Büro UMWELT & PLANUNG (2023) angefertigt. Nachfolgend sind die Ergebnisse und abgeleiteten Maßnahmen kurz dargestellt.

Zur Abschätzung des vorhandenen Arteninventars erfolgte im Jahr 2022 eine Habitatkartierung des Geltungsbereiches und angrenzender Strukturen. Zur Bewertung einer Betroffenheit der Brutvögel und Fledermäuse erfolgte eine Erfassung der Artengruppen im Jahr 2022. Weitere systematische Erfassungen des Arteninventars wurden nicht durchgeführt. Für zahlreiche Arten konnte nach eingehender Prüfung das Vorkommen im Geltungsbereich oder in dessen Wirkbereich über eine Relevanzprüfung ausgeschlossen werden.

Im Jahr 2022 stocken im Änderungsbereich keine Gehölzstrukturen, welche Gebüsch- und Baumbrütern als auch Höhlen- und Nischenbrütern geeignete Nistmöglichkeiten bieten. Innerhalb oder in Randbereichen stockende Gehölzstrukturen des Änderungsbereichs wurden außerhalb der Brutsaison 2022 gerodet.

Lediglich in bewachsenen Randbereichen, wie einem Schlehengebüsch östlich der Straße Vogelsang oder im Randbereich des eingezäunten Geländes der Freiwilligen Feuerwehr, nisten eine Gartengrasmücke und eine Klappergrasmücke. Ferner bietet der Gehölzbestand entlang des Wittstocker Weges weitere Nistmöglichkeiten.

Die im Ergebnis der Brutvogelerfassung kartierten Reviere orientieren sich nunmehr an den noch vorhandenen Gehölzstrukturen in Randbereichen außerhalb des Änderungsbereichs. Bodenbrüter oder Brutvogelarten der höheren Krautschicht wurden nicht kartiert. Grund dafür könnte die starke Frequentierung der Grünfläche durch Erholungssuchende und Hunde insbesondere während der Frühjahrs- und Sommermonate (Brutzeit) sein.

¹ Regenerationsfähigkeit (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MLU 2018): Stufe 1 = 1 bis 15 Jahre bedingt regenerierbar, Stufe 2 = 15 bis 150 Jahre schwer regenerierbar, Stufe 3 = > 150 Jahre kaum regenerierbar, Stufe 4 = nicht regenerierbar

² Gefährdung nach Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN 2006): Stufe 1 = nicht gefährdet, Stufe 2 = gefährdet, Stufe 3 = stark gefährdet, Stufe 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht

³ Schutzstatus: § 20 = gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V, § 30 = gesetzlich geschütztes Biotop nur nach § 30 BNatSchG, § G = geschütztes Geotop, () nicht alle Ausprägungen dieses Biotoptyps sind geschützt, eigene Ergänzungen: § 18 = gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V, § 19 = gesetzlich geschützte Allee oder Baumreihe nach § 19 NatSchAG M-V, Bedingungen zum Biotopschutz entsprechend Mindestgröße/Stammumfang/Ausprägung

⁴ Die Wertstufe richtet sich nach Anlage 3 der HzE nach dem höchsten Wert aus Regenerationsfähigkeit und Gefährdung. Diesem Wert wird ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet, der die durchschnittliche Ausprägung des jeweiligen Biotoptyps wiedergibt und gleichzeitig Grundlage für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist (HINWEISE ZUR EINGRIFFSREGELUNG MLU 2018).

2.2.1.3 Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b) aa) und Nr. 14 Buchstabe b) BNatSchG streng geschützt.

Die Raumnutzung der meisten Arten lässt sich anhand der Biotopstrukturen ableiten. Linienförmige Habitate, Gewässer oder Brachen in der Regel zum Ausflug der meisten Arten (Breitflügel-, Zwerg-, Rauhaut-, Mückenfledermaus u. a.) sowie als Jagdhabitate genutzt. Eine Ausnahme bildet der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), welcher anders als die meisten Arten auch in der freien Feldflur in größeren Höhen jagt (BEHR & HELVERSEN 2006).

Von 18 in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Fledermausarten, konnten acht im Untersuchungsgebiet und dessen Nahbereich nachgewiesen werden.

Im direkten Änderungsbereich (Grünland) wurde im Juni 2022 eine hohe Jagdaktivität festgestellt.

Bei allen Erfassungsterminen wurden die angrenzenden Strukturen (Baumreihen) meist von Zwergfledermäusen und Breitflügel-Fledermäusen die ganze Nacht über zur Jagd genutzt.

Die östliche Baumreihe wurde von mehreren Arten nicht nur zur Jagd, sondern auch als Leitstruktur genutzt.

Es konnten keine Quartiere im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Auch in den direkt angrenzenden Flächen des Untersuchungsgebietes waren im Jahr 2022 keine Fledermausquartiere feststellbar. Charakteristisches Schwärmverhalten konnte im UG nicht beobachtet werden.

Die hohe Jagdaktivität von Abendsegler, Breitflügel- und Zwergfledermaus deutet auf Gebäudequartiere im angrenzenden Siedlungsbereich.

2.2.1.4 Biologische Vielfalt

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ (Biodiversität) versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten (<https://biologischevielfalt.bfn.de/infothek/biologische-vielfalt/begriffsbestimmung.html>).

Die Gefährdung der biologischen Vielfalt begründet sich in der Zunahme der Flächenbeanspruchung und die Nutzung von natürlichen Ressourcen. Hierdurch werden zahlreiche Lebensräume beeinträchtigt oder sogar zerstört.

Mit dem Kriterium Biotopverbund wird die ökologische Funktionsfähigkeit einer Fläche für notwendige großräumige Kontaktbeziehungen von Tierarten sowie einiger Pflanzenarten berücksichtigt und als Indikator für die Beurteilung des Schutzgutes biologische Vielfalt genutzt. Die Vernetzungsfunktion ist gegeben, wenn Biotope nicht isoliert vorkommen, sondern derart vernetzt sind, dass sie für bestimmte Arten gut erreichbar sind. Nach der „Inseltheorie“ sind zahlreiche Populationen auf Dauer in ihrem Bestand bedroht, wenn sie zu stark isoliert sind, das heißt, kein genetischer Austausch möglich ist.

Die Flächen der zweiten Änderung des B-Plans Nr. 3 Geltungsbereich wird durch Grünland geprägt. Gehölze stocken an der Straße Vogelsang sowie am Wittstocker Weg.

2.2.2 Prognose der Umweltauswirkungen

2.2.2.1 Biotop- und Nutzungstypen

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit der zweiten Änderung des B-Plans Nr. 3 wird überwiegend artenarmes Frischgrünland beansprucht. Am Rand des Plangebietes im Übergang zu den angrenzenden Straßen sind Gehölze vorhanden.

Mit der vorgelegten Planung können Gehölzfällungen nicht vollständig vermieden werden. Das betrifft die Fällung eines Baums der gesetzlich geschützten Baumreihe an der Straße Vogelsang. Die Angaben sind der Tab. 3 und der Karte 1 (Anlage 1) zu entnehmen.

Tab. 3: Unvermeidbare Baumfällung.

Baumart	Stamm- durchmesser (m)	Stamm- Umfang (m)	Kronen- durchmesser (m)	Ausgleichsverhältnis
Ahorn	0,3	0,94	8	1 : 3

Für die Fällung ist nach § 19 NatSchAG M-V ein Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz bei der Naturschutzbehörde zu stellen. In einer separaten Unterlage wird dieser Antrag eingereicht. Es sind 3 Ersatzpflanzungen zu erbringen (s. Maßnahmenbeschreibung K 3).

Gegenüber der Originalsatzung/GOP (SCHIEDEWITZ 2003) ist keine ausgleichspflichtige Wertsteigerung zu verzeichnen. Der Ursprungszustand der Fläche war eine Ruderale Staudenflur (RHU) mit der Wertstufe 2 und stellt sich nun als artenarmes Frischgrünland (GMA) mit der Wertstufe 2 dar.

Während der Bauarbeiten sind die Gehölzstrukturen am Rand der Änderungsfläche vor Beeinträchtigungen zu schützen (s. Maßnahme S 1).

Für das Schutzgut Pflanzen (Biotop- und Nutzungstypen) ergibt sich aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes eine geringe Beeinträchtigung. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.2.2.2 Brutvögel

Für im Nahbereich der Änderungsfläche nistende Brutvogelarten entstehen während der Bauphase optische und akustische Störwirkungen, welche theoretisch ein temporäres Meideverhalten auslösen. Da es sich bei den potenziell nistenden Arten um typische Siedlungsarten handelt, können Störungen durch den benachbarten Baubetrieb während der Brutzeit vernachlässigt werden.

Der Änderungsbereich stellt eine Grünlandfläche dar, welche den hier vorkommenden Brutvogelarten als Nahrungsfläche dient. Habitatstrukturen zum Nest- oder Höhlenbau liegen außerhalb des UG. Allenfalls eine junge Baumreihe entlang der westlichen Plangebietsgrenze bietet Arten wie Ringeltaube oder Elster potentielle Nistmöglichkeiten.

Mit Einhaltung einer Bauzeitenregelung (V_{AfB}2 Baufeldfreimachung: Gehölzschnitt-/fällungen und Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 1. September bis 28. Februar des Folgejahres.) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten während der Jungenaufzucht nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

2.2.2.3 Fledermäuse

Im vorliegenden Fall können mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Fledermäuse vermieden werden (VAFB1). Entsprechende Hinweise sind dem Maßnahmeblatt als auch dem „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ (EUROBATS, 2019)⁶ zu entnehmen.

Bau- oder anlagebedingte Beeinträchtigungen temporär bezogener Gehölze können durch eine Beschränkung der Fällzeit mit vorheriger Besatzkontrolle durch geeignetes Fachpersonal vermieden werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Fällung eines jungen Ahornes an der Straße Vogelsang für die Erschließung des Wohngebietes erforderlich. Der Baum weist keinerlei geeignete Habitatrequisiten für struktur- bzw. höhlenbewohnende Fledermausarten auf.

Für das Schutzgut Tiere (Brutvögel, Fledermäuse) ergibt sich unter Berücksichtigung der zu realisierenden Maßnahmen eine geringe Beeinträchtigung. Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.2.2.4 Biologische Vielfalt

Das Plangebiet hat nach GLRP WM (LUNG 2008) keine Bedeutung im überregionalen und regionalen Biotopverbund. Bei einer innerstädtischen Grünfläche mit regelmäßiger Nutzung ist von weniger Artenvielfalt auszugehen als bei hochwüchsigen Brachen und naturnahen Feldhecken.

Für das Schutzgut Biologische Vielfalt ergibt sich keine Beeinträchtigung.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Boden

2.3.1 Bestandserfassung

Als Bodengesellschaft stehen nach der Bodenübersichtskarte (BÜK 500) Sand- Braunerde/ Braunerde- Podsol (Braunpodsol unter Wald, Rosterde unter Acker); Hochflächensande und Sande in und unter den Grundmoränen, z. T. mit Grundwassereinfluss, eben bis wellig an.

Sande weisen eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit für den Naturschutz auf (IWU 1995). Die Böden neigen zur Verdichtung und weisen eine große Sorptionsfähigkeit auf sowie gutes Puffervermögen und geringe Durchlässigkeit.

Es liegt eine landesweite „Bodenfunktionsbewertung M-V“ vor (LUNG 2017). Darin werden die Teilbodenfunktionen:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NBF)
- Extrem Standorte (ExStB)
- Naturnähe (NatBoZu)

berücksichtigt. Jede Funktion wird einer 5-stufigen Bewertung zugeordnet. Die Werte liegen zwischen 1 (niedrig) bis 5 (hoch). Über eine Bewertungsmatrix wird der Grad der Einhaltung der Bodenfunktion als Ganzes ermittelt.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist überwiegend durch Grünland mit umgebender Bebauung geprägt und wurde einer erhöhten Schutzwürdigkeit (gelb) zugeordnet (s. Abb. 12). Durch

Bebauung und Verkehrsverbindungen überbaute Flächen weisen eine geringe Schutzwürdigkeit (rot) auf.

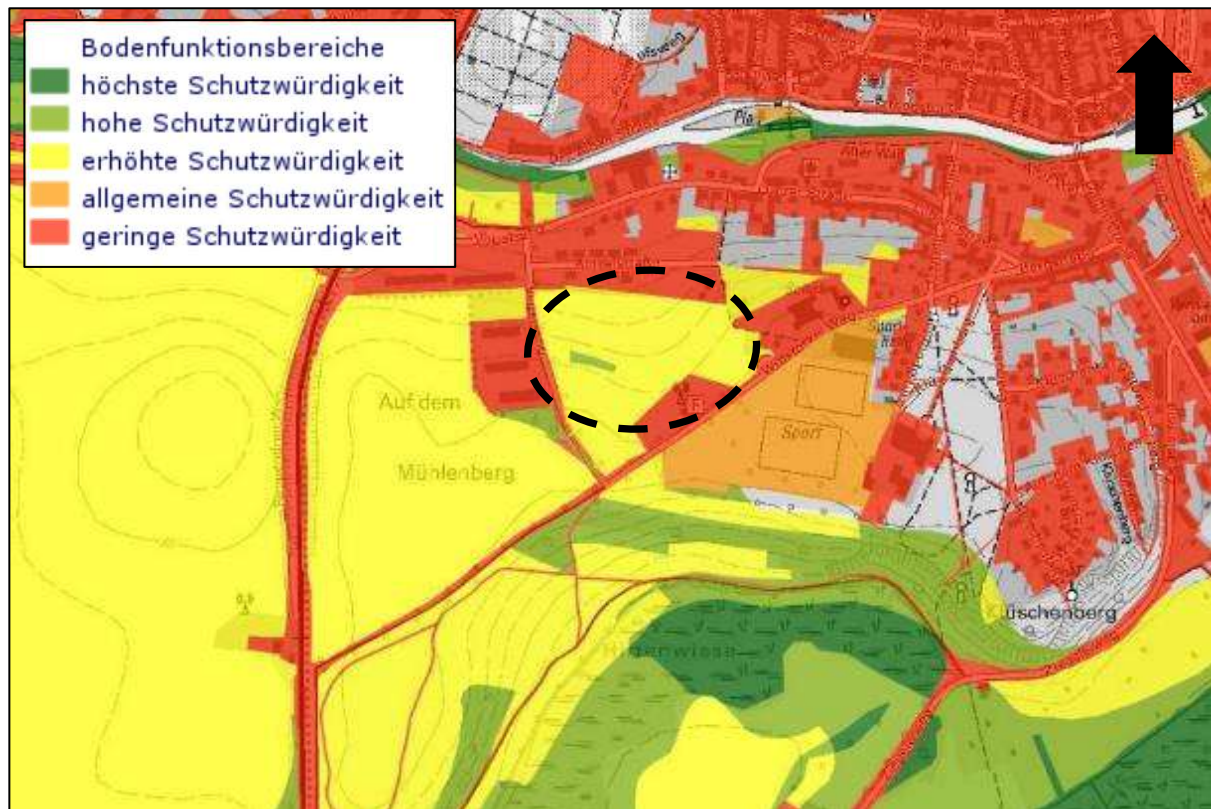


Abb. 12: Bodenfunktionsbereiche nach LUNG

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Nach GLRP WM (LUNG 2008) wird dem Boden eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Die Funktionsbewertung richten sich nach dem Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung“ (LABO 2009). Es wird angeraten drei Kriterien zu bewerten:

- Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Funktion des Bodens im Wasserhaushalt mit im Einzelfall zu bestimmenden Kriterien
- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (s. Abb. 13).

Wirkfaktor	Boden(teil)funktion							
	Lebensraumfunktion				Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts		Abbau-, Ausgleichs- und Aufbau- medium	Archiv der Natur- und Kulturschichte
	Lebensraum für Menschen	Lebensraum für Pflanzen	Lebensraum für Tiere	Lebensraum für Bodenorganismen	Funktion des Bodens im Wasserhaushalt	Funktion des Bodens im Nährstoffhaushalt		
Betroffenheit der Bodenteilfunktionen ● regelmäßig zu prüfen ○ je nach Intensität und Einzelfall zu prüfen * evtl. betroffen, jedoch nicht untersuchungsfähig bzw. -würdig - i.d.R. nicht beeinträchtigt								
Bodenabtrag	-	●	*	*	○	*	○	●
Bodenversiegelung	-	●	*	*	●	*	○	●
Auftrag/Überdeckung	●	●	*	*	●	○	○	●
Verdichtung	-	●	*	○	●	○	○	*
Stoffeintrag	-	●	*	○	○	○	●	*
Grundwasserstandsänderung	○	○	*	*	●	○	○	○

Abb. 13: Wirkfaktoren und Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen bzw. Bodenteilfunktionen bei Vorhaben der Bauleitplanung (Quelle: LABO 2009).

Lebensraum für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit

Es handelt sich um Grünland innerhalb des Siedlungsbereiches mit Bodenwertzahlen von 17 bis 46 (<https://www.geoportal-mv.de/gaia/gaia.php>). Zwischen 16 und 44 liegen die Acker- oder Grünlandzahlen.

Die Ackerzahlen berechnen sich aus den Bodenzahlen aufgrund von Zu- und Abschlägen in Abhängigkeit von Klima und ausgewählten Merkmalen wie Hangneigung, Waldschatten und andere Faktoren. In Mecklenburg-Vorpommern beträgt die durchschnittliche Ackerzahl ca. 38 (LUNG M-V 2005).

Die Bodenfunktionsbewertung M-V (LUNG 2017) bewertet u. a. die natürliche Bodenfruchtbarkeit von Standorten. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird mit einer mittleren natürlichen Bodenfruchtbarkeit (Stufe 3) eingestuft.

Funktion des Bodens im Wasserhaushalt mit im Einzelfall zu bestimmenden Kriterien

Als natürliches Speichermedium übernimmt der Boden im Wasserkreislauf wichtige Funktionen. Böden bauen als Filter Schadstoffe ab und regeln mit ihren bodenkundlichen

Eigenschaften den Abfluss. Absehbar ist, dass eine Beeinträchtigung der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften dazu führen kann, dass Schadstoffe mobilisiert werden und in das Grundwasser gelangen. Durch die geplanten Versiegelungen gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Bodengenese dauerhaft verloren. Mit einer Änderung des Grundwasserstandes ist nicht zu rechnen.

Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Für das Land M-V gibt es zur Einstufung keine einheitliche Methode. Zu kulturgeschichtlich bedeutsamen Böden zählen ur- und frühgeschichtliche Siedlungsstätten. Gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind alle Böden mit Archivfunktion vor Eingriffen zu schützen.

2.3.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Böden dienen als Lebensgrundlage und Lebensraum. Gemäß § 1 BBodSchG sind die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Das Land M-V reagiert auf die Bedeutung des Schutzgutes Boden mit dem Bodenschutzprogramm (MLU 2017).

Laut Bodenschutzprogramm ist die vollständige oder teilweise Abdichtung des Bodens zur Atmosphäre als Versiegelung zu bezeichnen. Es kommt dabei zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und damit zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (MLU 2017).

Durch den steigenden Bedarf an Wohn-, Gewerbe- und Verkehrsflächen kommt es seit Jahren zu einer umfangreichen Beanspruchung von Flächen. Unter dem Grundsatz für Versiegelungen auch Entsiegelungen durchzuführen, stehen nur begrenzt Flächen zur Verfügung.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden ergeben sich durch die Versiegelung bisher offener Bodenbereiche. Die Beschränkung der Grundflächenzahl (GRZ) regelt die maximale Bebauung.

In der Tab. 4 sind die überbaubaren Flächen der Wohnbebauung in Abhängigkeit der GRZ als Höchstmaß aufgeführt.

Hinzu kommen weitere Versiegelungen durch die Erschließung im Plangebiet.

Tab. 4: Überbaubare Flächen in Abhängigkeit der GRZ.

Gebiet	Größe (m²)	GRZ + 50 % Überschreitung als Höchstmaß	Mögliche Überbauung
WA	15.841	0,45	7.128
Verkehrsflächen neu	2.418	--	2.418
Verkehrsflächen Bestand	829	--	829
Summe	19.088		10.375

Es wird in der ca. 1,9 ha großen zweiten Änderungsfläche ein Anteil von ca. 83 % für Wohnen (WA) bereitgestellt und 17 % Verkehrsflächen ausgewiesen.

Zur Beurteilung der Eingriffe in das Schutzgut Boden dient der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO 2009). Darin wird zum Ausdruck gebracht, dass mit dem hohen Flächenbedarf erhebliche Ansprüche an eine nachhaltige Stadt- und Siedlungsentwicklung gestellt werden. Mit der

Novellierung des BauGB wurde dem flächenhaften Bodenschutz besondere Rechnung getragen.

Nach § 1 a (2) BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (Bodenschutzklausel). Anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bereits im Flächennutzungsplan und im nachgelagerten Bebauungsplan sind Flächen zu kennzeichnen, die einer erheblichen Belastung durch umweltgefährdende Stoffe unterliegen. Zu berücksichtigen sind darüber hinaus übergeordnete Planungen, in denen Ziele des Bodenschutzes formuliert sind.

Als Wirkfaktoren, die bei der Realisierung des Vorhabens entstehen, sind der Bodenabtrag und die Versiegelung zu nennen (s. Abb. 14). Die Versiegelung wird auf das Maß der GRZ beschränkt. Diese beträgt 0,3 im allgemeinen Wohngebiet mit 50 % Überschreitung auf 0,45 als Höchstmaß.

Zusätzlich sind Verdichtungen anzunehmen, bei denen die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt werden. Das umfasst vor allem die Bauphase mit der Anlage von Baustelleneinrichtungen, Lagerplätzen, Baustraßen und weitere erforderliche Einrichtungen. Es besteht weiterhin die Möglichkeit die Wirkung durch Schadstoffeinträge wie Treib- und Schmierstoffe, Brauchwasser, Abfälle, verunreinigtes Niederschlagswasser den Boden zu beeinträchtigen. Das betrifft im Wesentlichen die Bautätigkeiten mit verstärkter Frequentierung des Plangebietes.

Eingriff/Vorhaben/Planung ● regelmäßig relevant ○ je nach Intensität und Einzelfall relevant	Bodenabtrag	Bodenversiegelung	Auftrag/Überdeckung	Verdichtung	Stoffeintrag	Grundwasserstandsänderung
Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf	●	●	○	○	○	○
Verkehrsflächen	● (Einschnitt)	●	● (Lärmschutz, Dammlage)	○	●	○
Flächen für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen	●	●	○	○	○	○
Wasserflächen	●	○	○	○	○	●
Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen	●	○	●	○	○	○

Abb. 14: Übersicht Wirkfaktoren auf den Boden
(Quelle: LABO 2009).

Durch die geplanten Versiegelungen gehen Flächen für die Grundwasserneubildung und Bodengenese dauerhaft verloren. Hauptsächlich wird artenarmes Frischgrünland beansprucht (Wertstufe 2). Gegenüber der ursprünglichen Bestandsaufnahme aus dem GOP (SCHIEDEWITZ 2003) hat sich hinsichtlich der Biotoptypen und des Bodens keine ausgleichspflichtige Wertsteigerung ergeben.

Während der Bautätigkeiten einschließlich der Arbeitsverfahren, Arbeits- und Transportmittel sind Verunreinigungen von Boden und Gewässern auszuschließen. Sofern trotz geeigneter Sicherungsmaßnahmen eine Havarie mit wassergefährdenden Stoffen auftritt, ist der Schaden unverzüglich zu beseitigen und die Umweltbehörde darüber zu informieren. Sollte es im Zuge von Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten geben, ist die zuständige Behörde in Kenntnis zu setzen.

Gemäß HzE (MLU 2018) erfolgt eine Einstufung der beanspruchten Biotoptypen.

Sind Funktionen von besonderer Bedeutung - Schutzgut Boden (Anlage 1 HzE, MLU 2018) betroffen, kann sich ein zusätzlicher additiver Kompensationsbedarf ergeben, sofern dies aufgrund der Multifunktionalität der übrigen Kompensationsmaßnahmen nicht bereits gegeben ist. Bei einer landwirtschaftlichen Nutzfläche ist davon auszugehen, dass die Flächen bearbeitet werden und das natürliche Bodengefüge gestört ist. Dominante Bodenarten sind Sande und schluffige Sande. Im Vergleich zu Moorböden, Dünen und Auen sind diese Typen stark verbreitet. Die vorkommenden Böden im Plangebiet weisen überwiegend eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Das Vorkommen von kulturgeschichtlichen Bereichen ist nicht bekannt.

Sind durch den Eingriff lediglich Bodenfunktionen mit allgemeiner Bedeutung nach HzE (MLU 2018) betroffen, erfolgt die Eingriffsbeurteilung nur anhand der beeinträchtigten Biotoptypen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich überwiegend um Grünland mit der Wertstufe 2 und einem durchschnittlichen Biotopwert von 3. Dieser Wert gibt die durchschnittliche Ausprägung des Typs wieder und bildet die Grundlage zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs. Es sind keine Funktionen von besonderer Bedeutung gemäß Anlage 1 HzE (MLU 2018) betroffen. Ein zusätzliches Kompensationserfordernis für das Schutzgut Boden lässt sich nicht ableiten. Unter Berücksichtigung der geplanten Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind die Eingriffe im Zusammenhang mit den Eingriffen in Biotopfunktionen kompensierbar.

Der Umfang an Kompensationsmaßnahmen umfasst Gehölzpflanzungen im Plangebiet und darüber hinaus eine Erstaufforstung im Stadtgebiet.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich eine mittlere Beeinträchtigung.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.4 Schutzgut Fläche

2.4.1 Bestandserfassung

Entsprechend des § 1 a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Eine Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sind auf ein unbedingt notwendiges Maß zu begrenzen.

Es handelt sich überwiegend um Grünland. Der wirksame F-Plan der Stadt Plau am See stellt für den Bereich der 2. Änderung als „Wohnbaufläche“ dar, womit der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird.

2.4.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit der Festlegung einer GRZ von 0,3 wird dem typischen Maß eines allgemeinen Wohngebietes (WA) entsprochen, was auch den bisherigen Festsetzungen des ursprünglichen B-Plans entspricht. Einschließlich der Überschreitung von 50 % darf die maximale GRZ mit 0,45 ausgeschöpft werden.

Bei der Aufstellung der Flächen für den gesamten B-Plan ergibt sich folgendes Ergebnis:

Allgemeines Wohngebiet WA	15.841 m ²
<u>Verkehrsflächen</u>	<u>3.247 m²</u>
Summe:	19.088 m² ca. 1,9 ha

Bei einer maximalen GRZ von 0,45 bezugnehmend auf die Wohnbauflächen (WA) ergibt das eine maximale mögliche Bebauung von 7.128 m². Hinzu kommt die Flächenbeanspruchung für die neue innere Erschließung von 2.418 m² und einem Bestand an Verkehrsflächen von 829 m². Bei dem Bestand an Verkehrsflächen handelt es sich um den Teil des Wittstocker Weges und bereits in Nutzung befindliche Parkanlagen an der Straße Vogelsang.

Beansprucht wird hauptsächlich Grünland als Brache des Siedlungsraumes. Gehölze werden in größt möglichen Umfang erhalten.

Baubedingt ergeben sich während der Bauphase Beeinträchtigungen durch die Baustelleneinrichtung, Zufahrten und Materiallager. Diese Inanspruchnahme ist zeitlich begrenzt und wird daher nicht als erheblich eingeschätzt. Anlagebedingt ergeben sich für das Schutzgut Versiegelungen von bisher offenen Bodenbereichen und die Umnutzung zu Wohnbauflächen.

Mit Festsetzung von GRZ und der Ausweisung von Baugrenzen ist die Anordnung der Wohngebäude und der zu bebauenden Fläche im B-Plan geregelt. Betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund dieser Regelungen nicht zu erwarten. Die Fläche des Geltungsbereichs ist im F-Plan als Wohnbaufläche dargestellt und die Planung entspricht damit den übergeordneten Zielen.

Für das Schutzgut Fläche ergibt sich eine geringe Beeinträchtigung.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.5 Schutzgut Wasser

2.5.1 Bestandserfassung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Plau am See III B zum Schutz von Grundwasser (s. Abb. 15).

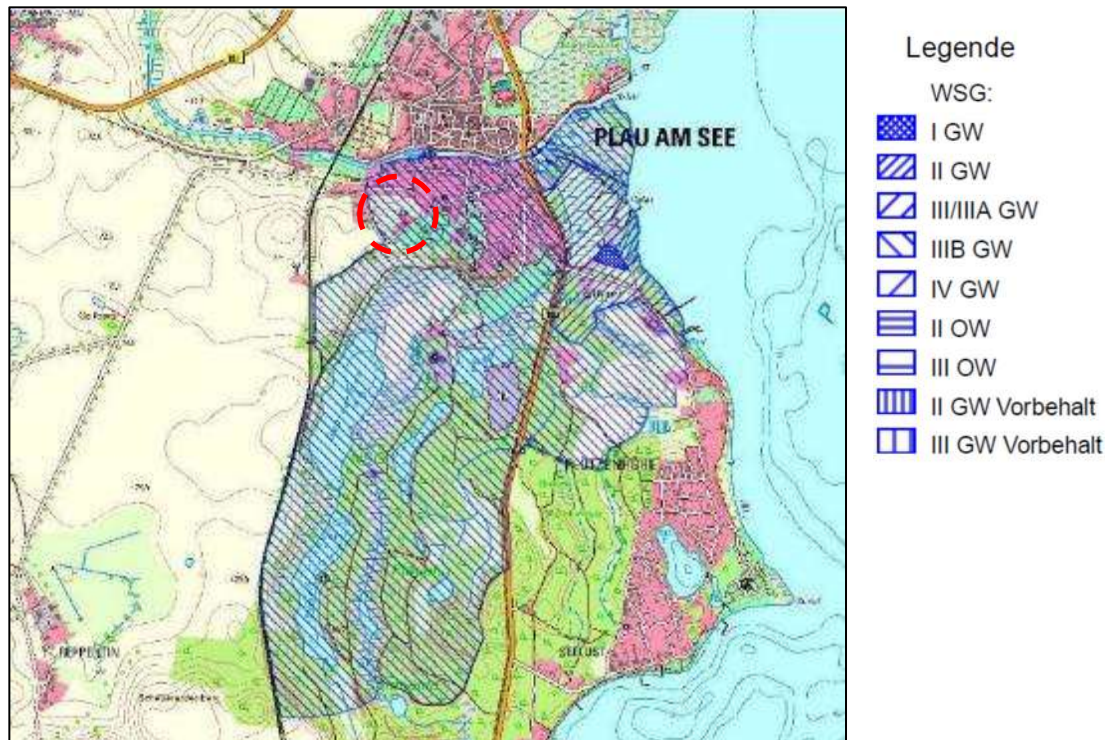


Abb. 15: Wasserschutzgebiete Plau am See

(Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.)

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Plau am See (Wasserschutzgebietsverordnung Plau am See - WSGVO Plau am See) vom 28. Mai 2021 dient zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung und zum Schutz des Grundwassers. Der § 3 regelt verbotene oder nur beschränkt zulässige Handlungen. Für Flächen in der Zone III B gilt die Anlage 2 der Verordnung. Darin ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung erlaubt mit Ausnahmen von Industrie und produzierendem Gewerbe.

Nach GLRP WM (LUNG 2008) zählt das Gebiet zu den Siedlungsflächen und unterliegt damit keiner Bewertung der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich liegt bei > 5 bis 10 m. Die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten beträgt < 5 m. Der Grundwasserleiter gilt als unbedeckt und weist somit einen geringen Schutz auf.

Die Grundwasserneubildung mit Berücksichtigung eines Direktabflusses beträgt 121.2 mm/a im Geltungsbereich.

2.5.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung kommt es zu einem Verlust von versickerungsfähigen Flächen und folglich zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Die Grundwasserneubildungsrate wird verringert (anlagebedingte Wirkung).

Anfallendes Schmutzwasser wird in das vorhandene Abwassernetz der Stadt Plau am See eingeleitet. Dazu kann ein vorhandener Sammler in der Straße Vogelsang genutzt werden.

Auf den Wohngrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Niederschlagswasser ist in die Regenwasserkanalisation zu überführen. Die neue Regenwasserleitung im Plangebiet soll nach der vorläufigen Erschließungskonzeption als

Staukanal mit einem erforderlichen Rückstauvolumen ausgeführt werden. Das auf Grünflächen und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials in der Trinkwasserschutzzone III sind Versickerungsschächte nicht zulässig.

Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 cbm/h), der jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen muss (Grundsatz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Hydranten des vorhandenen Trinkwassernetzes können nur für die Erstbrandbekämpfung eingesetzt werden. Die weitere Löschwasserversorgung kann von der Elde sichergestellt werden, die sich in einem Abstand von unter 300 m vom Standort befindet. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind vorhanden.

Baubedingte Beeinträchtigungen können sich durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe, den unsachgemäßen Umgang mit Maschinen und die Lagerung von Baustoffen und Geräten ergeben. Es ist über die gesamte Bauphase zu gewährleisten, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen erfolgt, die für das Grundwasser gefährlich sind.

Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung kann durch Schadstoffeinträge der Anwohner entstehen. Das beinhaltet Leckagen an Maschinen und Kraftfahrzeugen, die auf den Grundstücken abgestellt werden.

Für die Grundstücke besteht Anschlusspflicht an das öffentliche kommunale Abfallsystem. Wassergefährdende Stoffe sind fachgerecht zu entsorgen.

Unter Beachtung des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind nur geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.6 Schutzgut Klima und Luft

2.6.1 Bestandserfassung

Das B-Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom ozeanisch geprägten Küstenklima zum kontinental geprägten Klima des Binnenlandes (maritim geprägtes Binnenplanarklima). Nach Aussagen des GLRP WM (LUNG 2008) liegt das B-Plangebiet im niederschlagsnormalen Bereich. Die mittleren jährlichen Niederschläge betragen 600 bis 650 mm.

Freiflächen weisen eine hohe bis mittlere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet auf. Dabei weisen Grünlandflächen gegenüber Acker eine höhere Leistung auf (LUNG 2008).

2.6.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Versiegelungen negative Auswirkungen auf das vorherrschende Lokalklima haben. Eine Verschlechterung der klimatischen Situation kann durch die vorgesehene Bebauung nicht prognostiziert werden.

Bei der Einschätzung der Umweltauswirkungen sind die Vorbelastungen zu berücksichtigen. Baubedingte Auswirkungen beschränken sich auf einen bestimmten Zeitraum und sind zu vernachlässigen. Während der Bauphase wird es durch den Einsatz von Baumaschinen und

-fahrzeugen zu einer lokal erhöhten Staub-, Lärm- und Abgasbelastung kommen. Baubedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima werden sich durch den zusätzlichen Verkehr und Energieverbrauch ergeben. Es ist davon auszugehen, dass während der Baumaßnahmen Baumaschinen, Fahrzeuge, Geräte und Beleuchtung zum Einsatz kommen.

Anlagenbedingte Auswirkungen ergeben sich durch Versiegelungen auf bisher offenen Bodenbereichen.

Zur Minimierung von Versiegelungen werden Festsetzungen im B-Plan getroffen. Das beinhaltet eine GRZ von 0,3 mit 50 % Überschreitung als Höchstmaß.

Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestrukturen Festsetzungen getroffen. Es besteht die Möglichkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern zur Nutzung der Sonnenenergie.

Im Jahr 2019 wurde in der Bundesrepublik Deutschland das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) erlassen. Darin werden in § 3 drei nationale Klimaschutzziele bis zum Jahr 2045 definiert.

Mit dem im Jahr 2021 geänderten KSG werden die Zielvorgaben für weniger CO₂-Emissionen angehoben. Das Minderungsziel für 2030 steigt um 10 Prozentpunkte auf mindestens 65 Prozent. Das heißt, Deutschland soll bis zum Ende des Jahrzehnts seinen Treibhausgas-Ausstoß um 65 Prozent gegenüber dem Jahr 1990 verringern (<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>).

Mit der Möglichkeit zur Nutzung der Sonnenenergie wird diesen Zielen entsprochen.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen ergeben sich durch den zunehmenden motorisierten Verkehr sowie durch die Energie- und Wärmeversorgung der Anwohner.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima ist eine Durchgrünung und der Erhalt von Gehölzen im Geltungsbereich geeignet. Gehölze haben eine staubfilternde Wirkung und damit einen positiven Effekt auf die Lufthygiene im Bebauungsplan.

Pflanzen filtern Staub und dazu gasförmige Verunreinigungen aus der Luft. Das geschieht in Abhängigkeit verschiedener Eigenschaften. Gasförmige Luftschadstoffe und Feinstäube werden hauptsächlich durch Blätter gefiltert. Die Blattanatomie und Blattmenge bestimmen den Umsatz der einzelnen Pflanzenarten (Stiftung DIE GRÜNE STADT 2013).

Für das Schutzgut Klima und Luft ist durch die Entwicklung des Wohngebietes von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.

Die ermittelten Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.6.3 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber Folgen des Klimawandels

Lokale Auswirkungen des Klimawandels sind in urbanen Räumen in Form von Überschwemmungen, Küstenerosionen, Gesundheitsgefährdungen, Veränderungen der Artenvielfalt und Nutzungsbeeinträchtigungen spürbar.

In Bezug auf den globalen Klimawandel sind Art und Umfang der erzeugten Treibhausgasemissionen zu betrachten.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind Maßnahmen zu berücksichtigen, die zu einer Verringerung der Einträge beitragen. Eine wichtige Maßnahme besteht darin, Wärmeverluste möglichst gering zu halten und z. B. solare Wärmegewinne auszunutzen.

Bei der energetischen Versorgung der geplanten Wohngebäude ist auf eine nachhaltige und zeitgemäße Betriebsform zu achten.

Zulässig sind Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen mit einer Antireflexionsbeschichtung.

2.7 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

2.7.1 Bestandserfassung

Die Stadt Plau am See mit seinen besiedelten Flächen erstreckt sich westlich des Plauer Sees. Aufgrund seiner Infrastruktur ist die Stadt ein beliebter Wohnort mit Anbindung an die A 19 und Brandenburg. Das Krankenhaus mit Reha Einrichtung sowie die Reha-Klinik Silbermühle sind ganzjährig lokale Arbeitgeber und dazu kommen zahlreiche touristische Einrichtungen. Die Stadt Plau am See ist Luftkurort. Darüber hinaus sind Schulen und Kindertagesstätten vorhanden, welche die Attraktivität als Wohnort ergänzen. Es besteht somit weiterhin der Bedarf an Wohnraum.

Laut „Landesweiter Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale“ (IWU 1994) zählt der Geltungsbereich zum urbanen Raum (44) und unterliegt damit keiner Bewertung (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Innerhalb des ca. 116 km² großen Stadtgebiets befinden sich Landschaftsbildräume mit Schutzwürdigkeiten von mittel bis sehr hoch. Der Plauer See als Tourismus- und Freizeitgebiet mit naturnahen Ufern wird einer sehr hohen Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Nach GLRP WM (LUNG 2008) wird das Landschaftsbild einer geringen bis mittleren Schutzwürdigkeit zugeordnet.

2.7.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Der B-Plan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Entwicklung. Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt in offener Bauweise. Damit orientiert sich der Bebauungsplan an den bestehenden Baustrukturen im näheren Umfeld und der Originalsatzung. Die überbaubaren Flächen sind mit Baugrenzen belegt.

Es wird im Bereich der zweiten Änderung zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

Gegenüber der Originalsatzung wird die Geschossigkeit erhöht sowie die Bauweise geändert. Zulässig sind nun auch Doppelhäuser.

Zur Beschränkung der Höhen von Gebäuden sind Festsetzungen getroffen. Mit den Begrenzungen der Höhen fügt sich die geplante Bebauung in das Umfeld und Ortsbild ein.

Dominant wirkt dagegen die mehrgeschossige Blockbebauung an der Straße „Vogelsang“. Die Bebauung von bis zu 2-geschossigen Wohngebäuden in der Änderungsfläche wirkt untergeordnet.

Die Planstraßen werden mit standortgerechten Hochstämmen bepflanzt, wodurch es zu einer Durchgrünung kommt. Es werden kleinkronige Bäume gepflanzt. Weiterhin sind Baumpflanzungen auf den Grundstücken vorgesehen.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild sind nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes wird unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als mittel eingestuft.

Die beschriebenen Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

2.8.1 Bestandserfassung

Gemäß § 2 des Denkmalschutzgesetzes M-V (DSchG M-V) sind *Denkmale nach Abs. 1 Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen.*

(2) Baudenkmale sind Denkmale, die aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen bestehen. Ebenso zu behandeln sind Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen sowie andere von Menschen gestaltete Landschaftsteile, wenn sie die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllen. Historische Ausstattungsstücke sind wie Baudenkmale zu behandeln, sofern sie mit dem Baudenkmals eine Einheit von Denkmalwert bilden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind Bodendenkmale im Geltungsbereich und der näheren Umgebung vorhanden.

Im Ortskern von Plau am See sind Baudenkmale vorhanden (s. Abb. 16). Diese weisen Abstände von mehr als 300 m zum Geltungsbereich des B-Plans auf.

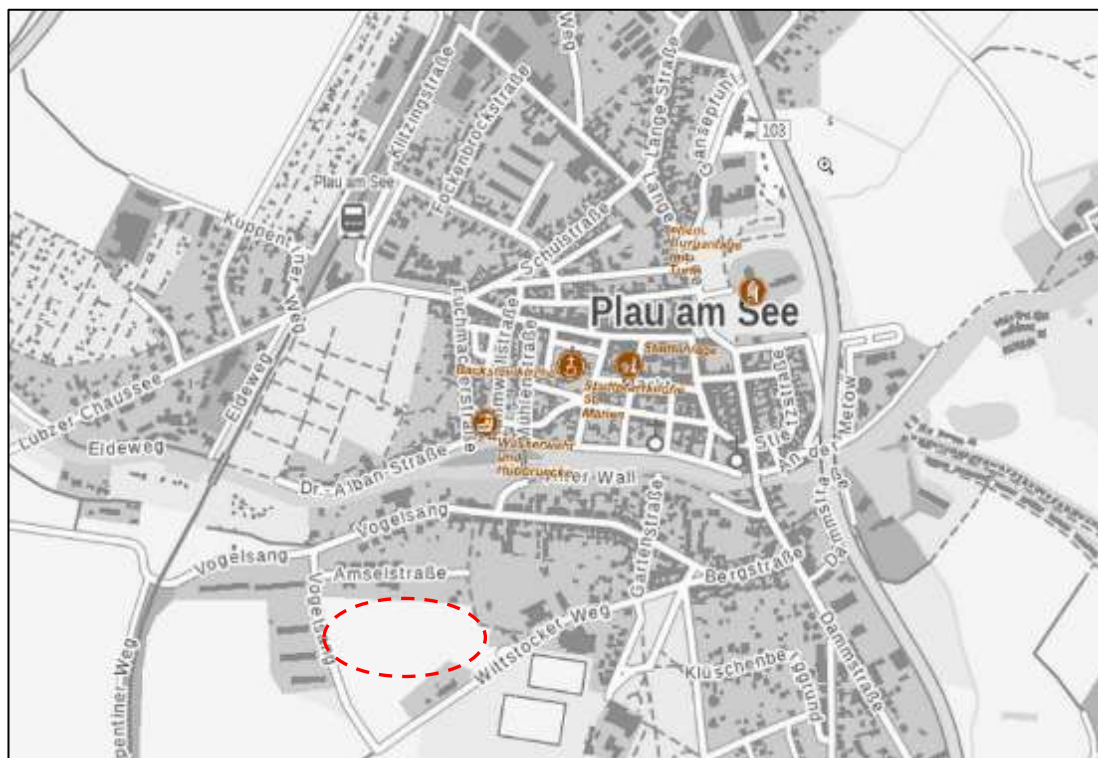


Abb. 16: Baudenkmale in der Umgebung des Vorhabens (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>).

Darüber hinaus sind in der Denkmalliste des Landkreises Ludwigslust-Parchim sehr viele Baudenkmale (<https://www.kreis-lup.de/Leben-im-Landkreis/Bauen-und-Wohnen/Denkmal-schutz-Denkmalpflege/>).

Daraus entnommen sind zwei Objekte im nahen Umfeld (s. Tab. 5).

Tab. 5: Baudenkmale in der näheren Umgebung (Auszug Denkmalliste 11/2022).

Ort			Objektbezeichnung
Plau am See	Vogelsang		ehem. Stärke- und Sirupfabrik mit 2
		8	Speichergebäuden und Resten der Straßenfassaden
Plau am See	Wittstocker Weg		Meilenstein

Aufgrund der umgebenden Bebauung innerorts sind Auswirkungen auf die beiden im Nahbereich vorhandenen und weiter entfernten Baudenkmale nicht zu erwarten.

Bau- und Bodendenkmale sowie Denkmalbereiche sind durch das Vorhaben nach derzeitigem Kenntnisstand nicht direkt betroffen.

2.8.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Mit dem geplanten Vorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Beeinträchtigungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern zu erwarten.

Bei den Bauarbeiten können archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden, die dann entsprechend zu sichern und zu dokumentieren sind. Die zuständige Fachbehörde ist gemäß § 11 DSchG M-V umgehend über den Fund in Kenntnis zu setzen und die Arbeiten einzustellen. Es besteht eine Anzeigepflicht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie für zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige und bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Werden im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmale gefunden, kann eine Veränderung oder Beseitigung dieser nach § 7 DSchG MV genehmigt werden.

Bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Die beschriebenen Auswirkungen werden als nicht erheblich im Sinne der Überwachungsvorschrift § 4c BauGB eingeschätzt.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.9.1 Bestandserfassung

Die Wechselwirkungen/-beziehungen stellen die Wirkungszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern dar. Durch das Vorhaben können direkte und indirekte Wirkungen ausgehen. Mit dem Vorhaben sind beispielsweise Versiegelungen verbunden, die gleichfalls Auswirkungen auf das natürliche Bodengefüge haben sowie auf das Grundwasser.

Vormals als Grünfläche genutzt, werden nun vollversiegelte Bereiche zum Wohnen geschaffen. Mit der Versiegelung bisher offener Bodenbereiche kommt es zu einer Einschränkung der Speicher-, Filter- und Puffereigenschaften des Bodens sowie zu einem teilweisen Verlust der Lebensraumfunktion. Zu berücksichtigen ist die über Jahre andauernde Nutzung der Fläche durch Mahd und Tritt mit Störung des Bodengefüges.

2.9.2 Prognose der Umweltauswirkungen

Durch die Versiegelung von Bodenflächen für die Gebäude und die Erschließung innerhalb des B-Plangebietes kommt es zu einem Verlust von Versickerungsflächen, die zu einer verminderten Grundwasserneubildung beitragen. Diese versiegelten Flächen gehen für eine weitere Bodenentwicklung dauerhaft verloren. Zusammen mit der Überbauung der Flächen kommt es zu einem Verlust bisher offener Bodenflächen und damit auch zu einer Beeinträchtigung von möglichen faunistischen Wechselbeziehungen.

Durch Versiegelungen kommt es zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktion. Das umfasst auch Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen oder Verdichtungen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

3.1 Beschreibung der Wirkfaktoren bei Durchführung des Vorhabens

- **Anlagebedingte Wirkfaktoren**

Es wird durch die Ausweisung von Wohnbauflächen hauptsächlich Grünland beansprucht. Bei einer maximalen Überbauung der Grundstücke durch Gebäude einschließlich der Nebenanlagen auf den Grundstücken werden bis zu 7.128 m² vollversiegelt. Hinzu kommt die innere Erschließung des Wohngebietes durch die neue Planstraße mit 2.418 m², so dass von dem ca. 1,9 ha großen Plangebiet etwa 9.546 m² maximal versiegelt werden.

Gehölzfällungen können nicht vollständig vermieden werden. Das umfasst einen Baum einer geschützten Baumreihe an der Straße Vogelsang.

- **Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

Durch die Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer Erhöhung der Lärm-, Licht- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Die zusätzlichen Belastungen durch das Wohngebiet werden sich hauptsächlich auf die Morgen- und Abendstunden durch Pendler beschränken. Geplant sind Wohnbauflächen mit Einzel- und Doppelhäusern bis zu 2 Geschossen. Abfahrende und ankommende PKW stellen eine zusätzliche Beeinträchtigung dar. Es gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Tageszeitraum von 55 dB(A) und im Nachtzeitraum von 40 dB(A), die in allgemeinen Wohngebieten nicht überschritten werden sollten.

- **Baubedingte Wirkfaktoren**

Während der Bauphase ist mit einer Erhöhung von Lärm- und Schadstoffimmissionen durch den Baustellenverkehr zu rechnen. Hinzu kommen visuelle Reize und Erschütterungen durch die Bautätigkeiten mit Baufahrzeugen. Die Belastungen beschränken sich auf einen kurzfristigen Zeitraum der Erschließung und der Bautätigkeiten. Mit Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Boden (ZTVE StB), Vegetationsbeständen (DIN 18920) und Gehölzen (RAS-LP 4) werden erhebliche baubedingte Wirkfaktoren auf ein Mindestmaß reduziert.

3.2 Abfallerzeugung, - beseitigung und -verwertung

Für den Geltungsbereich besteht eine Anschlusspflicht an das öffentliche kommunale Abfallsystem. Der Abfallwirtschaftsbetrieb Ludwigslust-Parchim nimmt als Eigenbetrieb des Landkreises die Aufgaben der öffentlichen Abfallentsorgung wahr.

Zur Art und Menge von Abfällen, die aufgrund der Umsetzung anfallen, können derzeit keine detaillierten Angaben gemacht werden. Die umweltschonende Beseitigung und anschließende Verwertung von Abfällen hat den Fachgesetzen zu entsprechen.

Für die Abfallbehandlung bzw. deren Entsorgung gelten die Vorschriften der Satzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim.

Anfallende Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu sammeln und zu lagern, dass Stoffeinträge und Auswaschungen auszuschließen sind.

Es gilt die Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim vom 01.01.2022 (<https://www.kreis-lup.de/index.php?object=tx,3378.5.1&ModID=255&FID=3378.7281.1>).

Im § 2 der Satzung ist das Gebot der Abfallvermeidung festgeschrieben.

Durch die Errichtung von Wohnhäusern fällt Hausmüll gemäß § 4 Abs. 2 an.

3.3 Vermeidung von Emissionen

Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten.

Mit der geplanten Bebauung ist von einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts durch die Wohnhäuser, Nebenanlagen und Außenanlagen auszugehen sowie von einer lokalen Erhöhung der Temperatur aufgrund von Flächenversiegelungen. Darüber hinaus wird es durch Pendler und Anwohner zu gewöhnlichem Verkehrslärm kommen. Durch Kleinf Feuerungsanlagen können zeitlich begrenzt Beeinträchtigungen der Luftqualität eintreten.

3.4 Nutzung erneuerbarer Energien und Umgang mit Energien

Das Vorhaben dient nicht der Erzeugung erneuerbarer Energien.

Zur Beheizung der Gebäude sieht der B-Plan keine Regelungen vor. Die Nutzung von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf Dächern ist zulässig und dient dem Klimaschutz.

3.5 Abschätzung des Risikos für Unfälle und Katastrophen

Die Störfallverordnung bildet die Grundlage zum Umgang bei plötzlich auftretenden Störfällen von technischen Anlagen, die mit gefährlichen Stoffen arbeiten.

Gefährliche Stoffe und Gemische im Sinne der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung –12. BImSchV) sind in Anhang I der Verordnung aufgeführt. Maßgeblich für die Einschätzung sind die genannten Mengenschwellen.

In Mecklenburg-Vorpommern ergibt sich aus der Verordnung die Einstufung von Betrieben, die in einem Inspektionsplan zur Überwachung von Störfallanlagen (MLU 2017) geführt werden. Im Anhang 1 zum Inspektionsplan ist die Liste mit den Betriebsbereichen in M-V enthalten (<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Umwelt/Immissionsschutz/Inspektionsplan-Stoerfallanlagen/Stand 01.01.2022>).

Mit der Planung eines allgemeinen Wohngebietes selbst gehen keine Gefahren durch schwere Unfälle oder Katastrophen aus. Betriebe, die der Störfallverordnung des Landes M-V unterliegen, sind im näheren Umkreis des B-Plans nicht vorhanden.

Eine konkrete Abstandsregelung zum Einwirken einer Störfallanlage liegt nicht vor. Die Wirkung bei schweren Unfällen und Katastrophen in einem solchen Betrieb ist stark abhängig von der Produktion von Gefahrgütern und der Lagerung.

Das Vorhaben selbst ist nicht in der Lage schwere Unfälle oder Katastrophen zu verursachen. Bei Unfällen durch den Einsatz von Maschinen, bei denen die Schutzgüter Wasser und Boden betroffen sein können, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und die zuständige Behörde zu informieren.

3.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die Fläche der zweiten Änderung ist Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans Nr. 3. Im Norden, Osten und Westen grenzen Bebauungen an. Die freie Landschaft erstreckt sich in Richtung Süden.

Kumulierende Wirkungen ergeben sich aus dem § 10 Abs. 4 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).

Sofern mehrere Vorhaben derselben Art vorliegen, die gleichzeitig von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen, spricht man von kumulierender Wirkung.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um die städtebauliche Umsetzung eines rechtskräftigen B-Plans. Auch im wirksamen F-Plan der Stadt Plau am See ist die Flächen als künftige Wohnbaufläche ausgewiesen.

Im engen räumlichen Zusammenhang sind keine weiteren Vorhaben der selben Art vorgesehen.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Rahmen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete liegen nicht vor.

3.7 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können derzeit keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

3.8 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Bei der Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung als Grünland im Stadtbereich weiter fortbestehen.

4. Vermeidung, Minimierung und Schutzmaßnahmen

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Folgende Maßnahmen vermeiden oder mindern die zu erwartenden Beeinträchtigungen entsprechend der gesetzlichen Forderung.

4.1 Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

- Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht

zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB, ZTV-Baumpflege (V 1).

- Während der Bauphase ist an Bäumen im nahen Umfeld ein Einzelstammschutz aus mindestens 2 m hohen Bohlen auf Polsterung anzubringen (S 1).
- Fledermausfreundliches Lichtmanagement (V_{AFB1}).
- Einhaltung einer Bauzeitenregelung. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen oder erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen als auch die Inanspruchnahme von Grünlandflächen sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. September bis zum 28. Februar zulässig. Ist dies nicht zu realisieren, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die Betroffenheit von Brutvögeln durch gezielte Nachsuche auszuschließen (V_{AFB2}).

4.2 Minimierungsmaßnahmen

- Angliederung und Nutzung vorhandener Infrastruktur wie z. B. vorhandene Zufahrtsstraße bis zum Plangebiet.

5. Fachrechtliche Regelungen

Um Beeinträchtigungen der vorab aufgeführten Schutzgüter (Kap. 2) zu vermeiden, sind alle einschlägigen Sicherheitsbestimmungen und andere geltende Rechtsvorschriften zu beachten und einzuhalten.

- DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (Beuth Verlag GmbH, Berlin)
- ZTV-Baumpflege (2017)
- RAS–LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 (Hrsg: Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V., Köln).
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
- Artenschutz nach § 44 BNatSchG
- Störfall-Verordnung
- Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V
- Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V
- Bundesbodenschutzgesetz

6. Eingriffsermittlung

6.1 B-Plan Nr. 3 und seine Änderungen

6.1.1 Originalsatzung B-Plan Nr. 3

Der Original B-Plan erlangte 2004 Rechtskraft. Es handelte sich dabei um ca. 9 ha große Fläche, die überwiegend als ruderale Staudenflur frischer bis trockener Standorte (RHU) eingeordnete wurde. Im Norden war eine Bebauung aus Kleingewerbe und Wohnbebauung mit Gärten vorhanden. Die Fläche der Feuerwehr war ebenfalls Bestandteil des B-Plans. Der im Süden verlaufende Wittstocker Weg ist mit Altbäumen bestockt.

In einem Grünordnungsplan (GOP SCHIEDEWITZ 2003) wurde der Bestand an Biotoptypen sowie Ausgleichsmaßnahmen kartografisch aufbereitet (s. Abb. 17 Bestandsplan).



Abb. 17: Bestandsplan Biotop- und Nutzungstypen GOP (SCHIEDEWITZ 2003).

Es wurde ein Kompensationsflächenbedarf von 18,3885 ha nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) ermittelt. Der GOP hat zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zahlreiche Maßnahmen innerhalb des B-Plans festgesetzt und zweit weitere Maßnahmen (T 2 und T 3) im Stadtgebiet.

Ein Auszug der Tab. 2 Kompensationsmaßnahmen und ihrer Wertigkeiten ist der Abb. 18 zu entnehmen.

Tab. 5: Kompensationsmaßnahmen:

Zielbiotop, Kompensationsmaßnahmen	Fläche (ha)	Biotop- wert (bisher. Wert)	Kom- pen- sations- faktor	Wirkungs- faktor	Flächen- äquivalent (ha)
Pflanzung von 84 standortgerechten Laubbäumen auf derzeitiger Ruderalflur, Garten-, Wegefläche entlang der Wege, Straßen, Parkplätze und Regenwasser-rückhaltebecken.	0,1680	2-3/ (0-2)	1	1	0,1680
Naturnahe Pflanzung standortheimischer Einzelbäume und Sträuchern im peripheren westlichen Bereich des Plangebietes (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20/Abs. 6 BauGB)	0,3525 T1	2-3/ (2)	1	1	0,3525
Anlage von Gärten auf zur Zeit versiegelten Flächen.	0,1320	0,5/(0)	0,5	1	0,0660
Strauchhecke an der Feuerwehr	0,0600	2-3/(2)	0,5	1	0,0300
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB in privaten Gärten	0,1825	1 (0-2)	0,3¹	1	0,0548
Pflanzung von 122 standortgerechten Laubbäumen / Obstbäumen in den Gärten	0,2440	2-3/ (2)	1	1	0,2440
Extensive Grünland-/Waldwiesennutzung auf derzeitiger Ackerbrache² am Südwestrand des NSG Plauer Stadtwald , Flur 17, Flurstück 130 (Lö-kengrund) (A 10 gemäß LBP zum F-Plan) (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	7,0560 T2	3/ (I)	1,75	1	12,3480
Umwandlung einer nördlich von Gaarz angesiedelten Ackerfläche in naturnahen Buchenwald auf einer Fläche, die für die Waldmehrung besonders geeignet ist, Flur 17, Flurstück 84. (A 2 gemäß LBP zum F-Plan) (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	2,5630 T3	3/ (I)	2	1	5,1260
Erhalt des Alleebaumbestandes mit Baum-/Strauchheckenbeständen südlich des alten Heizwerkes (Erhaltungsmaßnahme)	0,0078 T4				
Gesamtumfang der Kompensation: (Flächenäquivalent für die Kompensation)					18,3893

Ökologische Bilanz:

Kompensationsumfang:	18,3893 ha
- Kompensationsflächenbedarf:	-18,3885 ha
= Kompensationsüberschuss:	= 0,0008 ha

Abb. 18: Aufstellung Kompensationsmaßnahmen GOP (SCHIEDEWITZ 2003).

Im Ergebnis ergibt sich ein geringer Kompensationsüberschuss. Es heißt dazu im Fazit des GOP (SCHIEDEWITZ 2003):

„Die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 3, Plau – Auf dem Mühlenberg erfolgten Eingriffe in Natur und Landschaft werden zu einem Teil im Plangebiet und seiner Umgebung ausgeglichen. Zur Kompensation finden umfangreiche biotopwerterhöhende Maßnahmen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (T1 bis T3) statt. Die Ausgleichsmaßnahme T1 erfolgt im Bebauungsplan, westlich an die geplante Bebauung angrenzend. Die Ersatzmaßnahmen T2 und T3 liegen südlich von Plau und werden als Planteil All und AllI zugeordnet. Hinzu kommen die Pflanzung von ca. 206 standortgerechten Laubbäumen großer Qualitäten sowie die dauerhafte Entsiegelung von 0,13 ha derzeitig versiegelter Fläche. T4 wird als Erhaltungsmaßnahme nicht als direkter Bestandteil der

Kompensation interpretiert. Die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen des Bodenpotentials (=> irreversibler Verlust) können jedoch nur näherungsweise kompensiert werden.“

6.1.2 B-Plan Nr. 3 - 1. Änderung

Die erste Änderung wurde im Jahr 2015 rechtskräftig und im beschleunigten Verfahren für B-Pläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt.

Aus der Originalsatzung wurde bis zu diesem Zeitpunkt in einem 1. Bauabschnitt eine straßenbegleitende Bebauung auf der Südseite der Lübzer Straße/Straße Vogelsang realisiert. Die städtebaulichen Grundzüge des rechtsverbindlichen B-Plans sollen erhalten bleiben. Dennoch ergeben sich aus abgewandelter Straßenführung und korrekturbedürftigen Baugrenzen sowie veränderte GRZ eine Änderung des B-Plans für den 2,45 ha großen Bereich. Neben Einzelhäusern sind nun auch Doppel- bzw. Reihenhäuser möglich.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB entfällt die Eingriffsregelung. In einem Umweltbericht wurde der Nachweis erbracht, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die erste Änderung entstehen.

Zur geänderten GRZ als Maß der Versiegelung heißt es in der Begründung (PLAU AM SEE, 2015): *„Für das Gebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nur unwesentlich geändert. Für ca. 0,38 ha der Änderungsfläche (Baufeld 4 und teilweise Baufeld 3) ist die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 geplant = 380 m² mehr Versiegelung). Für 0,14 ha der Änderungsfläche (alt Mischgebiet – neu teilweise Baufeld 2) ist die Verringerung der GRZ von 0,6 auf 0,4 geplant (= 277 m² weniger Versiegelung). Die sehr geringe Erhöhung der Versiegelung findet bei Bedarf weiterhin mit der Festsetzung 2.3 (Baumpflanzung je 100 m² versiegelter Fläche) ihre Berücksichtigung.“*

Festsetzungen wurden im Wesentlichen aus der Originalsatzung übernommen und sind im Kap. 6.5 Grünordnung der Begründung aufgeführt.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Maßnahmen:

- 20 Straßenbäume im Änderungsbereich
- Pflanzung von 3 Hochstämmen an Straße „Am Vogelsang“
- Innerhalb der Baufelder sind je 100 m² versiegelter Fläche drei Obstbäume oder ein Laubbaum zu pflanzen
- 25 Bäume im nördlichen Bereich der Änderungsfläche auf Grünfläche
- Ersatzmaßnahme T 2 „Mahd und Entwicklung einer Waldwiese“ in der Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 130 mit einer Größe von 6,4 ha

Der Umweltbericht (PLAU AM SEE, 2015) kommt letztendlich zum Ergebnis:

„Von den Auswirkungen des B-Plans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, ggf. Mensch, Vermeidung von Emissionen sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Hier sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen. Für die Natura-200 Gebiete ist eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen. Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurden Hinweise für Maßnahmen und Anforderungen an die Durchführung dargelegt. Festsetzungen wurden der Änderungsfläche zugeordnet.“

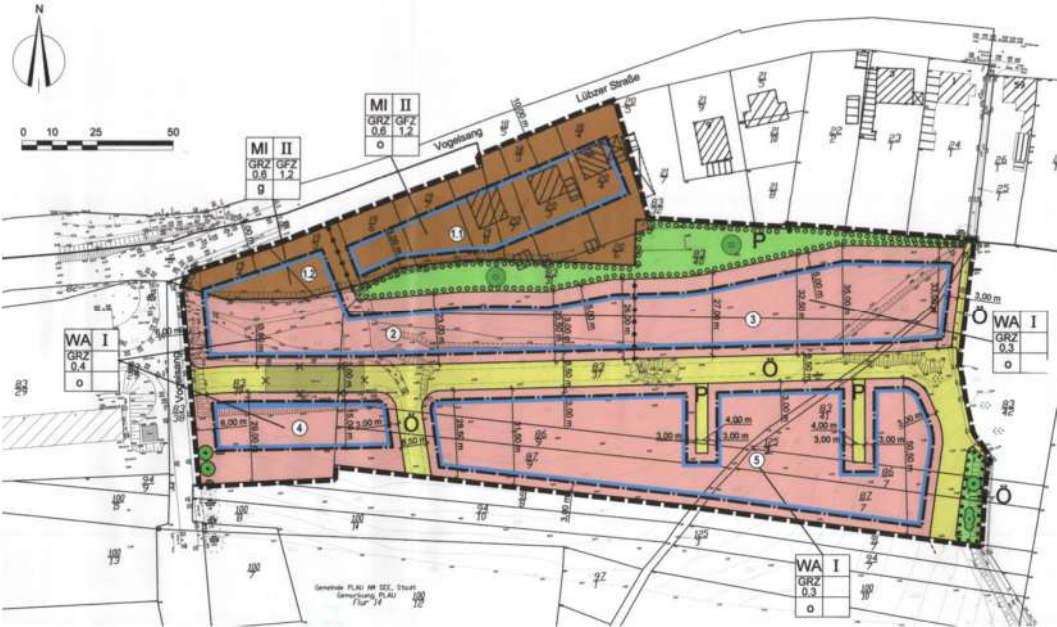
6.1.3 B-Plan Nr. 3 - 2. Änderung

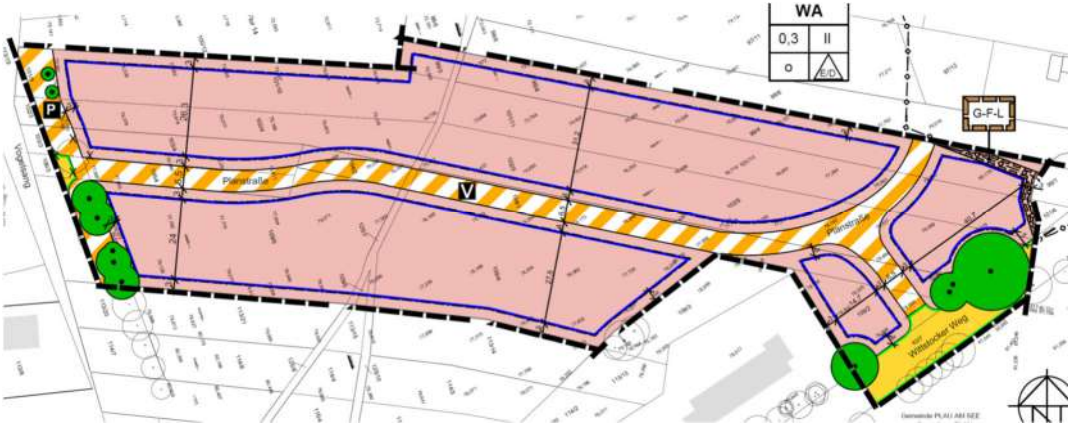
Die zweite Änderung bezieht sich auf eine 1,9 ha große Teilfläche südlich der ersten Änderung. Zum Zeitpunkt der Bestandaufnahme der Biotoptypen war die Fläche artenarmes Frischgrünland mit Fahrspuren und fußläufigen Wegen. Innerhalb der Änderungsfläche waren zum Zeitpunkt der Aufnahme keine Gehölze vorhanden. Eine Ausnahme stellt die straßenbegleitende Bepflanzung an der Straße Vogelsang dar und am Wittstocker Weg. Gegenstand der Betrachtung war die Änderungsfläche.

Einen Überblick zu den drei Planungen gibt die nachfolgende Zusammenfassung (s. Tab. 6).

Tab. 6: Zusammenfassung B-Plan Nr. 3 mit Änderungen.

Stand B-Plan	Ergebnisse/Festsetzungen
Stand B-Plan 2003/2004 	Art und Maß der baulichen Nutzung: • Größe 9,44 ha • Mischgebietsfläche GRZ 0,6 • Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 • Ein- bis 2-geschossige Bebauung • Einzelhäuser Grünordnerische Festsetzungen im B-Plan zur Kompensation in den Naturhaushalt: • Maßnahme T 1 mit 3.525 m² Strauchpflanzung an der südwestliche B-Plan Grenze • Maßnahme T 2 Extensive Grünland-/Waldwiesennutzung auf Ackerbrache auf ca. 7 ha, Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 130 • Maßnahme T 3 Umwandlung einer nördlich von Gaarz angesiedelten Ackerfläche in naturnahen Buchenwald ca. 2,56 ha, Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84 • Je 100 m² versiegelter Fläche sind drei Obstbäume oder ein Laubbaum zu pflanzen • Anlage einer 3-reihigen Strauchhecke nördlich der Feuerwehr • Baumpflanzungen entlang von Wegen und Straßen sowie Ergänzung der Baumreihe „Am Vogelsang“ • An der Parkfläche am „Wittstocker Weg“ ist für je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen

Stand B-Plan	Ergebnisse/Festsetzungen
Stand B-Plan 1. Änderung 2015 	Änderungsfläche mit einer Größe von 2,45 ha Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB Es ergibt sich kein zusätzliches Kompensationserfordernis. Art und Maß der baulichen Nutzung: • Größe der Änderungsfläche 2,45 ha • Mischgebietsfläche GRZ 0,6 • Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 und 0,4 • Ein- bis 2-geschossige Bebauung • Offener Bauweise Grünordnung: • Festsetzung aus dem UrsprungsB-Plan bleiben im Wesentlichen erhalten und werden der 1. Änderung angepasst. • 20 Straßenbäume im Änderungsbereich (ohne Darstellung nur als textliche Festsetzung) • 25 Bäume im nördlichen Bereich der Änderungsfläche (nur textliche Festsetzung) • Ersatzmaßnahme T 2 „Mahd und Entwicklung einer Waldwiese“ in der Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 130 mit einer Größe von 6,4 ha • Je 100 m² versiegelter Fläche sind drei Obstbäume oder ein Laubbaum zu pflanzen • Pflanzung von 3 Hochstämmen an Straße „Am Vogelsang“ (nur textliche Festsetzung)

Stand B-Plan	Ergebnisse/Festsetzungen
Stand B-Plan 2. Änderung 2023 ENTWURF 	Art und Maß der baulichen Nutzung: • Größe der Änderungsfläche ca. 1,9 ha • Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 • 2-geschossige Bebauung • Einzel- und Doppelhäuser Die bisher festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt aus dem rechtskräftigen B-Plan (Ursprung 2004) wurden im Bereich der Änderungsfläche nicht umgesetzt. Es fand auch keine Bebauung (Eingriffe) bis zum Jahr 2022 statt. Mit Übernahme der GRZ von 0,3 ändert sich die mögliche Versiegelung durch die Errichtung von Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht. Nähere Erläuterungen s. Kap. 6.2

Stand B-Plan	Ergebnisse/Festsetzungen
Überlagerung 2. Änderung mit ursprünglichem B-Plan	

6.2 Gegenüberstellung Eingriffsermittlung

Bei der Gegenüberstellung wird sich auf die Originalsatzung bezogen. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Rechtskraft eine ordnungsgemäße fachliche Auseinandersetzung erfolgt ist.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Demnach ist bei der zweiten Änderung zu prüfen, ob zusätzliche Auswirkungen auftreten. Im Wesentlichen geht es dabei um die Beanspruchung von Biotopen.

Hinsichtlich der Biotopstruktur wurde die überwiegende Freifläche im ursprünglichen B-Plan aus dem Jahr 2004 als Ruderale Staudenflur (RHU) mit einem Wert von 2 eingestuft. Aktuell handelt es sich um artenarmes Frischgrünland (GMA) mit Mahd und einer Wertstufe von 2.

Ein zusätzlicher Eingriff aufgrund einer möglichen Wertsteigerung gegenüber dem Bestand des GOP aus dem Jahr 2003 ergibt sich nicht.

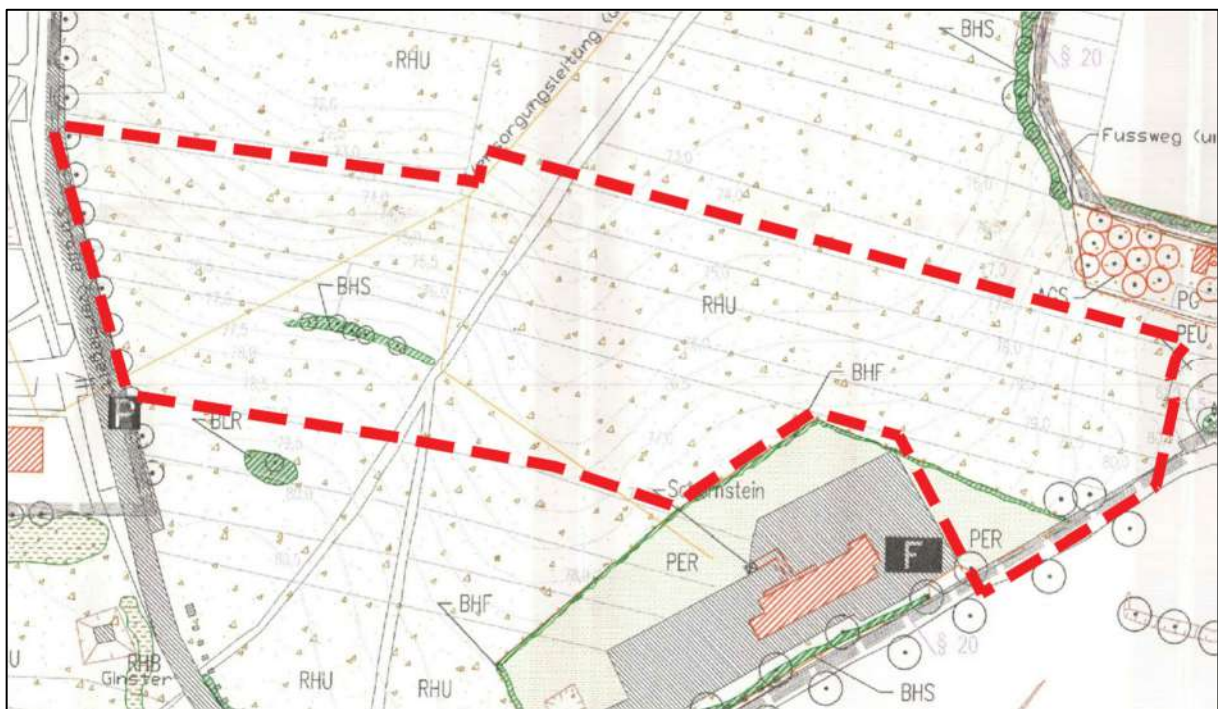


Abb. 19: Überlagerung 2. Änderung mit Bestandsaufnahme GOP (SCHIEDEWITZ 2003).

In der Tab. 7 werden die Biotoptypen der Originalfassung/GOP 2003 mit den aktuellen Biotoptypen der Begehung im Jahr 2022 gegenübergestellt. Einbezogen wurden Randstrukturen.

Tab. 7: Gegenüberstellung von Biotoptypen.

B-Plan Originalfassung/GOP 2003		Begehung 2. Änderung 2022	
RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Standorte	GMA	Artenarmes Frischgrünland
BHS	Strauchhecke standortheimischer Gehölze mit Überschirmung	-	nicht vorhanden
BLR	Ruderalgebüsch standortheimischer Gehölze	-	innerhalb gerodet
BHF	Strauchhecke standortheimischer Gehölze	-	nicht vorhanden
BAL	Lückige Allee	BRR	Baumreihe
BBA	Einzelbaum (Laubgehölz)	BBA/BBJ	Älterer/Jüngere Einzelbaum

Bilanziert wurde mit dem Erlangen der Rechtskraft der Originalsatzung auch Gehölzrodungen. Diese waren bei der aktuellen Biotopkartierung der zweiten Änderungsfläche im März 2022 bereits realisiert. Dazu zählen die BHF am Gelände der Feuerwehr, BHS innerhalb der Änderungsfläche sowie das in die Änderungsfläche hineinragende BLR. Die Biotoptypen sind in der Tab. 7 farblich hervorgehoben.

Das aktuelle Luftbild zeigt jedoch noch die Gehölzstrukturen.

Der GOP (SCHIEDEWITZ 2003) enthält auf Seite 28/29 eine Eingriffsbilanzierung nach „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999). Darin eingeschlossen sind die o. g. Biotoptypen BLR, BHS, BHF und RHU. Für deren Beanspruchung wurde ein Totalverlust durch Versiegelung bzw. ein Funktionsverlust bilanziert. Ermittelt wurden insgesamt für die Umsetzung der ursprünglichen Planung 18,3885 ha Kompensationsflächenäquivalente, für die ein Konzept an Maßnahmen entwickelt wurde (s. Kap. 6.1.1).

Nachfolgend werden die ursprünglich errechneten Versiegelungen anhand der GRZ für die Wohnbauflächen mit der zweiten Änderung gegenübergestellt. Dazu wurde der Geltungsbereich der zweiten Änderung mit der Originalsatzung überlagert.

Die nachfolgende Tab. 8 gibt einen Überblick zur Flächenbilanz aus dem B-Plan in der ursprünglichen Fassung (Werte überschlägig) und der 2. Änderung. Unverändert liegt die GRZ bei 0,3 (mögliche Überschreitung 50 % = max. GRZ 0,45).

Tab. 8: Gegenüberstellung von Flächen.

	B-Plan Original Auszug	2. Änderung	Differenz zum Original
WA	15.830 x 0,45 = 7.124 m ² Versiegelung	15.841 x 0,45 = 7.128 m ² Versiegelung	+ 11 m ²
Verkehrsflächen	3.133 m ²	3.247	+ 114 m ²
Grünfläche	125 m ²	--	- 125 m ²
	19.088 m ²	19.088	

Im Ergebnis der Flächenbilanz (Tab. 8) kann festgestellt werden, dass das Allgemeine Wohngebiet (WA) lediglich 11 m² größer ist und die Verkehrsflächen sich um 114 m² vergrößern gegenüber der Originalsatzung. Eine ursprüngliche Grünfläche entfällt und wird der Wohnbau- bzw. Verkehrsfläche zugeschlagen.

Die damals getroffenen Festsetzungen der rechtskräftigen B-Plans werden dabei in angepasster Form übernommen. Ein rechnerischer Nachweis (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) kann entfallen, da kein zusätzlicher ausgleichspflichtiger Eingriff abzuleiten ist.

Bei einer prozentualen Gegenüberstellung in Abhängigkeit der Größe des Plans im Original mit ca. 9,44 ha und der zweiten Änderungsfläche mit ca. 1,9 ha entspricht das 20 % Anteil an der Gesamtfläche. Dementsprechend sollte auch der aktuell zu erbringende Kompensationsumfang mind. 20 % der Maßnahmen betragen. Rechnerisch ergibt das einen Wert von 3,6777 ha Kompensationsflächenäquivalent, der für die zweite Änderung zu erbringen ist (Bedarf).

Die Herleitung ergibt sich aus Tab. 9.

Tab. 9: Ermittlung des anteiligen Kompensationsflächenbedarfs.

	B-Plan Original	2. Änderung	Anteil % am Original
Größe	9,44 ha	1,9 ha	~ 20 %
Kompensationsflächenbedarf	18,3885 ha FÄ	3,6777 ha FÄ (36.777 m ² FÄ)	~ 20 %

Es wird dabei auf die bereits bekannten Maßnahmen des GOP (SCHIEDEWITZ 2003) zurückgegriffen.

6.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.3.1 Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes

Ziel des landschaftspflegerischen Ausgleichskonzeptes ist es, die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft zu kompensieren. Das soll möglichst im räumlich-funktionalen Bezug zum Eingriffsort und in einer angemessenen Zeit nach Fertigstellung des Vorhabens erfolgen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der zweiten Änderung stehen nicht in ausreichendem Umfang geeignete Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt zur Verfügung. Es werden Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs realisiert und darüber hinaus wird eine Maßnahme innerhalb des Stadtgebietes umgesetzt.

6.3.2 Art und Umfang der Maßnahmen

Auf der Grundlage der Originalsatzung mit GOP (SCHIEDEWITZ 2003) wird der zu erbringende Umfang auf die zweite Änderungsfläche reduziert.

Folgende Maßnahmen der Ursprungsfassung werden für die Kompensation herangezogen:

- Pflanzung von Laubbäumen an Verkehrsflächen
- Innerhalb der Baufelder sind je 100 m² versiegelter Fläche 3 Obstbäume oder 1 Laubbaum zu pflanzen.
- Externe Maßnahme T 3 als Zuordnungsfestsetzung. Auf ca. 2,56 ha Acker naturnahen Buchenwald entwickeln (Quelle: GOP SCHIEDEWITZ 2003).

Tab. 10: Gegenüberstellung der Kompensationsmaßnahmen.

B-Plan Originalfassung/GOP 2003		2. Änderung	
Maßnahme	Flächen- äquivalent	Maßnahmen	Flächen- äquivalent
Pflanzung von 84 standort- gerechten Laubbäumen im Straßenraum/Parkplatz/Regen- wasserrückhalteteich	0,1680	Pflanzung von 8 straßenbegleitenden Bäumen	0,016
Pflanzung von 122 standort- gerechten Laubbäumen/Obstbäumen in den Gärten	0,2440	Pflanzung von 2 Obstbäumen pro Grundstück oder 1 kleinkroniger Laubbaum	0,10
Umwandlung von Acker in naturnahen Buchenwald 2,5630 ha	5,1260	Anlage von Wald durch Pflanzung 2,5630 ha	5,1260
Summe	5,538 ha FÄ (55.380 m² FÄ)		5,242 ha FÄ (52.420 m² FÄ)

Die Berechnung des Kompensationsflächenäquivalents für die 2. Änderung erfolgte auf Basis der damals angewandten Berechnungsgrundlage (vgl. Abb. 18). Es handelt sich um einen rechtskräftigen B-Plan. Zusätzliche Eingriffe durch die Beanspruchung flächig ausgeprägter Biotoptypen ergeben sich nicht.

In Tab. 11 sind die drei Maßnahmen aufgeführt und deren Berechnung erläutert. Um eine einheitliche Qualität der Maßnahmen hinsichtlich Herstellung und Unterhaltung zu gewährleisten, ist der Zielbereich der aktuellen Fassung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ benannt und in den Maßnahmenbeschreibungen berücksichtigt.

Tab. 11: Berechnung des Flächenäquivalentes für die Kompensationsmaßnahmen.

F				Kf	KFÄ
Flächen- größe (m²)	Nr.	Kompensations- maßnahme	Zielbereich HzE	Kompensations- faktor lt. GOP 2003	Flächen- äquivalent
160	K 1	Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen 8 Stk. (20 m²/HSt.)	6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen	1,0	160
1.000	K 2	Anpflanzung von Einzelbäumen (Obst- oder Laubgehölz) auf den Grundstücken 50 Stk. (20 m²/HSt.)	6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen	1,0	1.000
25.630	K 4	Anlage von Wald durch Pflanzung	1.11 Anlage von Wald durch Pflanzung	2,0	51.260
Σ 26.790		Kompensationsflächenäquivalent KFÄ			52.420
		Kompensationserfordernis EFÄ			36.777
		Defizit/Überschuss			+ 15.643

Erläuterung zu Tab. 11:

Der GOP aus dem Jahr 2003 geht von einer Grundfläche von 20 m² pro Einzelbaum aus. Das findet bei Maßnahme K 1 und K 2 erneut Anwendung.

Die Maßnahme K 2 berücksichtigt bei der Berechnung Obstbäume mit je 2 Stück pro Baugrundstück unabhängig von der Größe der Versiegelung. In den meisten Fällen werden bei Wohnbaugrundstücken in den Hausgärten Obstbäume bevorzugt. Es sind 25 Baugrundstücke vorgesehen.

Ferner werden zur Gegenüberstellung die Kompensationsfaktoren des GOP genutzt. Somit entsteht die Möglichkeit des direkten Vergleichs. Das Ausgleichskonzept entstammt dem rechtskräftigen B-Plan. Es ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Originalsatzung und der zweiten Änderung kein zusätzlicher Eingriff durch Beanspruchung flächig ausgeprägter Biotoptypen.

Die drei gewählten Maßnahmen wurden in der Form geändert, dass diese den vorgesehen Örtlichkeiten entsprechen. Das betrifft die Baumarten und Pflanzqualitäten bei Maßnahme K 1. Verwendet werden aufgrund der Standorte im Straßenraum kleinkronige Bäume standortheimischer Arten. Die Pflanzqualität wird mit einem Stammumfang von 16-18 cm gewählt.

Bei der Maßnahme K 2 wird die Pflanzqualität der Obstbäume mit 10-12 cm Stammumfang beibehalten wie auch die Auswahl der Arten. Die Sorten wurden angepasst. Sofern ein Laubbaum von den Grundstückseigentümern bevorzugt wird, ist ein kleinkroniger Baum im Hausgarten mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu wählen. Die Anzahl der Bäume wird unabhängig vom Umfang der Versiegelungen auf dem Grundstück festgelegt.

Die Maßnahme K 3 dient als Ausgleichspflanzung für die unvermeidbare Fällung eines Baumes an der Straße Vogelsang und beinhaltet ein zusätzliches Ausgleichserfordernis gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan.

Die Maßnahmen K 4 umfasst die Anlage von Wald durch Pflanzung und wurde im Wesentlichen übernommen. Es wurde die Pflanzliste der Baum- und Straucharten erweitert. Die Umsetzung hat in enger Abstimmung mit der Landesforst zu erfolgen und die genaue Lage einer Gasleitung ist vor Pflanzung zu klären.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen zu realisieren:

K 1: Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen

Zur Durchgrünung des Plangebietes sind an der Planstraße 8 standortgerechte kleinkronige Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen.

Gehölzliste kleinkroniger Sorten:

- Feldahorn (*Acer campestre*) 'Elsrijk',
- Mehlbeere (*Sorbus aria*) 'Magnifica'
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) 'Frans Fontaine', Säulenform

Die Pflanzstandorte sind entsprechend der Ausführungsplanung festzulegen. Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt.

In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Bei Abgang erfolgt Ersatz an selber Stelle.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

K 2: Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken

Auf jedem Grundstück sind zwei Obstbäume in der Pflanzqualität Hochstamm, 10 – 12 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen oder je ein kleinkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B..

Gehölzliste kleinkroniger Arten/Sorten:

- Feldahorn (*Acer campestre*) 'Elsrijk',
- Mehlbeere (*Sorbus aria*) 'Magnifica'
- Hainbuche (*Carpinus betulus*) 'Frans Fontaine', Säulenform
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Rotdorn (*Crataegus laevigata*) 'Paul's Scarlet'

Gehölzliste Obstbäume:

Vorzusehen sind regionaltypische Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne.

Apfel	Pflaume	Kirsche	Birne
Doberaner Renette	Bühler Frühzwetsche	Büttners Rote Knorpelkirsche	Clapps Liebling
Gelber Richard	Czar	Große Schwarze Knorpelkirsche	Gellerts Butterbirne
Gravensteiner	Hauszwetsche	Schneiders Späte Knorpelkirsche	Gute Graue
James Grieve	Mirabelle von Nancy	Werdersche Braune	Williams Christbirne
Mecklenburger Königsapfel	Wangenheim		Alexander Lucas
Pommerscher Krummstiel	Ersinger Frühe		Bosc's Flaschenbirne
Prinz Albrecht von Preußen			Josephine von Mecheln
Roter Boskoop			Conferencebirne
Kaiser Wilhelm			
Altländer Pfannkuchenapfel			
Danziger Kantapfel			

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Dem Grundstückseigentümer obliegt die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sowie der dauerhafte Erhalt. Bei Abgang erfolgt Ersatz an selber Stelle.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

K 3: Pflanzung von 3 Hochstämmen an der Lübzer Chaussee

Lage: Stadt Plau am See, Lübzer Chaussee

An der Lübzer Chaussee werden 3 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 16 – 18 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. in die Lücken des Bestandes gepflanzt.

Die genauen Standorte legt die Stadt Plau am See fest.

Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m² zu betragen.

Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock mit Entfernung nach dem 5. Standjahr. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Bei Abgang erfolgt Ersatz an selber Stelle.

Bei der Umsetzung ist die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten.

K 4: Anlage von Wald durch Pflanzung

Lage: Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84 (tlw.)

Auf einer Fläche von 25.630 m² wird eine Waldfläche als Erstaufforstung entwickelt. Ausbildung eines stufig aufgebauten Waldrandes. Zu verwenden sind standortgerechte Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften in Abstimmung mit der Landesforst M-V.

Es werden Sträucher sowie Sämlinge und Heister als 2-3-jährige Forstbaumschulware in einem Pflanzverband von 1 m x 1,5 m gepflanzt. Die Fläche wird gegen Wildverbiss mit einem 1,8 m hohen Zaun eingezäunt.

Pflanzliste empfohlene Baum- und Straucharten:

- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Wild-Birne (*Pyrus pyraster*)
- Winter-Linde (*Tilia cordata*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt sowie der Erhalt i. S. des Landeswaldgesetzes.

Fazit:

Durch die geplanten Kompensationsmaßnahmen K 1 bis K 4 kann der anteilig erforderliche Kompensationsumfang erbracht werden.

Die genaue Bezeichnung der Maßnahmen geht aus den Maßnahmeblättern unter Kap. 6.4 hervor.

6.4 Maßnahmenblätter

6.4.1 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen

V 1 Schutz von Gehölzen (allgemeine Hinweise)

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V 1 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ 2. Änderung, Stadt Plau am See			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Gefährdung von Gehölzen durch mögliche mechanische Schäden	
Maßnahme		Schutz von Gehölzen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:		Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden.	
Beschreibung:		Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten. DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB.	
Art der Maßnahme			
☒ Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme ☐ Gestaltungsmaßnahme		☐ Ausgleichsmaßnahme ☐ Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
☐ vor Baubeginn		☒ mit Baubeginn	
☐ mit Bauabschluss			
Beurteilung des Eingriffs			
☒ vermieden		☐ vermindert	
☐ ausgeglichen		☐ ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
☐ ersetzbar		☐ ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		☐ nicht ausgleichbar ☐ nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
☐ Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	
☐ Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
☐ Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
☐ Grunderwerb erforderlich			
☐ Nutzungsänderung / -beschränkung			
☐ Zustimmungserklärung			
		Stadt Plau am See Markt 2 19395 Plau am See als Träger des Verfahrens	

S 1 Einzelstammschutz an Gehölzen

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. S 1 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ 2. Änderung, Stadt Plau am See			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von Bäumen durch mögliche mechanische Schäden		
Umfang:	Einzelstammschutz mit mindestens 2 m Höhe		
Maßnahme	Einzelstammschutz an Gehölzen		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Die Maßnahme bezieht sich auf Gehölze, die sich im Umfeld von Erdarbeiten befinden.		
Beschreibung:	Einzelstammschutz aus mindestens 2 m hohen Bohlen auf Polsterung während der Bauphase.		
Art der Maßnahme			
☒ Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		☐ Ausgleichsmaßnahme	
☐ Gestaltungsmaßnahme		☐ Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
☐ vor Baubeginn		☒ mit Baubeginn	☐ mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
☒ vermieden		☐ vermindert	
☐ ausgeglichen		☐ ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ausgleichbar
☐ ersetzbar		☐ ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ersetzbar
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
☐ Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Plau am See Markt 2 19395 Plau am See als Träger des Verfahrens
☐ Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
☐ Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
☐ Grunderwerb erforderlich			
☐ Nutzungsänderung / -beschränkung			
☐ Zustimmungserklärung			

6.4.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

V_{AFB}1 Fledermausfreundliches Lichtmanagement

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V _{AFB} 1 V=Vermeidung, CEF = vorgezogene Maßnahme, FCS=kompensatorische Maßnahme, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ 2. Änderung, Stadt Plau am See			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von Fledermäusen durch Lichtimmissionen		
Umfang:	Straßen- und Gebäudebeleuchtung		
Maßnahme	Fledermausfreundliches Lichtmanagement		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme: Änderungsbereich B-Plan 3 „Mühlenberg“ Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte Ausgangszustand: erschlossenes Plangebiet, Hochbauphase Beschreibung der Maßnahme: Die aufgeführten Empfehlungen orientieren sich an dem Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No.8 (deutsche Ausgabe). UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn, Deutschland, 68 Seiten. Im Bereich des neuen Wohngebietes ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn und nicht auf den angrenzenden Gehölz-/Grünbestand. Diese Bereiche bleiben dunkel und weiterhin für Fledermäuse passier- und nutzbar. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Für die Beleuchtung ist auf LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (< 2.700 K) zurückzugreifen, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.			
Art der Maßnahme			
☒ Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		☐ Ausgleichsmaßnahme	
☐ Gestaltungsmaßnahme		☐ Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
☐ vor Baubeginn		☒ mit Baubeginn	☐ mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
☒ vermieden		☐ vermindert	
☐ ausgeglichen		☐ ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ausgleichbar
☐ ersetzbar		☐ ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ersetzbar
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
☐ Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Plau am See Der Bürgermeister Markt 2 19395 Plau am See
☐ Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
☐ Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
☐ Grunderwerb erforderlich			
☐ Nutzungsänderung / -beschränkung			
☐ Zustimmungserklärung			

V_{AFB2} Baufeldfreimachung: Gehölzschnitt-/fällungen und Entfernen der Vegetationsdecke im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar des Folgejahres.

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. V_{AFB2} V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ 2. Änderung, Stadt Plau am See			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:	Gefährdung von potenziell vorkommenden Gebüschbrütern durch den Beginn der Erschließungsarbeiten		
Umfang:	Erschließungsarbeiten mit Fällarbeiten, Entfernen der Vegetationsdecke		
Maßnahme:	Bauzeitenregelung bzw. ökologische Baubegleitung (s. Beschreibung)		
Beschreibung der Maßnahme			
Lage der Maßnahme:	Änderungsbereich B-Plan 3 „Mühlenberg“		
Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte		
Ausgangszustand:	Geltungsbereich mit Baumreihe und Grünlandfläche		
Beschreibung der Maßnahme: Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v. a. Nestlingen) potenziell vorkommender Brutvögel in der jungen Baumreihe zu verhindern, sind bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen oder erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen als auch die Inanspruchnahme von Grünlandflächen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. September bis zum 28. Februar zulässig. Ist dies nicht zu realisieren, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die Betroffenheit (genutzte Nester etc.) von Brutvögeln durch gezielte Nachsuche auszuschließen. Werden dennoch bei laufenden Bauarbeiten besonders geschützte Tiere oder Lebensstätten beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor. Die Arbeiten sind dann in dem Bereich sofort zu unterbrechen. Nach Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.			
Art der Maßnahme			
☒ Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		☐ Ausgleichsmaßnahme	
☐ Gestaltungsmaßnahme		☐ Ersatzmaßnahme	
Zeitpunkt der Durchführung			
☒ vor Baubeginn		☐ mit Baubeginn	☐ mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
☒ vermieden		☐ vermindert	
☐ ausgeglichen		☐ ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	
☐ ersetzbar		☐ ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	
		☐ nicht ausgleichbar	
		☐ nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
☐ Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Plau am See Der Bürgermeister Markt 2 19395 Plau am See
☐ Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
☐ Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
☐ Grunderwerb erforderlich			
☐ Nutzungsänderung / -beschränkung			
☐ Zustimmungserklärung			

6.4.3 Kompensationsmaßnahmen

K 1 Pflanzung von straßengeleitenden Bäumen

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. K 1 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ 2. Änderung, Stadt Plau am See			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung: Beeinträchtigung von Biotopen durch unmittelbare und mittelbare Wirkungen			
Maßnahme Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	an den Planstraßen im Bereich der 2. Änderungsfläche		
Ausgangszustand:	Grünland		
Beschreibung:	Zur Durchgrünung des Plangebietes werden an der Planstraße 8 standortgerechte kleinkronige Laubgehölze gepflanzt.		
Arten:	Auswahl kleinkroniger Sorten Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) 'Elsrijk', Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>) 'Magnifica', Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) 'Frans Fontaine' Säulenform		
Pflanzabstände:	Die Hochstämme werden in Abständen von mindestens 6 m untereinander gepflanzt.		
Pflanzqualität:	Hochstamm, 16 – 18 StU., 3 x v., m. B., durchgehender Leittrieb		
Pflanzung:	Baumscheibe mind. 12 m ² unversiegelte Fläche		
Schutzmaßnahmen:	Sicherung mit Dreibock		
Flächengröße:	160 m ²		
Art der Maßnahme			
☐ Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		☒ Ausgleichsmaßnahme	
☐ Gestaltungsmaßnahme		☐ Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Dauerhafter Erhalt und fachgerechte Pflege.			
Zeitpunkt der Durchführung			
☐ vor Baubeginn		☐ mit Baubeginn	☒ mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
☐ vermieden	☐ vermindert		
☐ ausgeglichen	☒ ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. K2, K4	☐ nicht ausgleichbar	
☐ ersetzbar	☐ ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
☒ Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Plau am See Markt 2 19395 Plau am See als Träger des Verfahrens	
☐ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
☐ Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:		
☐ Grunderwerb erforderlich			
☒ Nutzungsänderung / -beschränkung			
☐ Zustimmungserklärung			

K 2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. K 2 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ 2. Änderung, Stadt Plau am See			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Beeinträchtigung von Biotopen durch unmittelbare und mittelbare Wirkungen	
Maßnahme		Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Baugrundstücke innerhalb der 2. Änderungsfläche		
Ausgangszustand:	Grünland		
Beschreibung:	Auf jedem Grundstück sind zwei Obstbäume zu pflanzen oder je ein kleinkroniger Laubbaum		
Arten:	Gehölzliste kleinkroniger Arten/Sorten: Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) 'Elsrijk', Mehlsbeere (<i>Sorbus aria</i>) 'Magnifica', Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) 'Frans Fontaine', Säulenform, Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>), Rotdorn (<i>Crataegus laevigata</i>) 'Paul's Scarlet' Obstgehölze regionaltypischer Sorten der Arten Pflaume, Apfel, Kirsche und Birne (s. Pflanzliste).		
Pflanzabstände:	Die Hochstämme werden in Abständen von mindestens 6 m untereinander gepflanzt.		
Pflanzqualität:	Hochstamm Laubgehölz, 16 – 18 StU., 3 x v., m. B., durchgehender Leittrieb Hochstamm Obstgehölz, 10 – 12 cm StU., 3 x v., m. B		
Pflanzung:	Baumscheibe mind. 12 m ² unversiegelte Fläche		
Schutzmaßnahmen:	Sicherung mit Dreibock		
Flächengröße:	1.000 m ²		
Art der Maßnahme			
☐ Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		☒ Ausgleichsmaßnahme	
☐ Gestaltungsmaßnahme		☐ Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Dauerhafter Erhalt und fachgerechte Pflege.			
Zeitpunkt der Durchführung			
☐ vor Baubeginn		☐ mit Baubeginn	☒ mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
☐ vermieden		☐ vermindert	
☐ ausgeglichen		☒ ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. K1, K4	☐ nicht ausgleichbar
☐ ersetzbar		☐ ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ersetzbar
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
☐ Flächen der öffentlichen Hand		Jetziger Eigentümer:	Stadt Plau am See Markt 2 19395 Plau am See als Träger des Verfahrens und Grundstückseigentümer
☒ Flächen Dritter		Künftiger Eigentümer:	
☐ Vorübergehende Flächeninanspruchnahme		Künftige Unterhaltung:	
☐ Grunderwerb erforderlich			
☒ Nutzungsänderung / -beschränkung			
☐ Zustimmungserklärung			

K 3 Pflanzung von 3 Hochstämmen an der Lübzer Chaussee

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. K 3 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ 2. Änderung, Stadt Plau am See			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung:		Ersatz für Baumfällung	
Maßnahme		Pflanzung von Hochstämmen	
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Lückenschluss an der Lübzer Chaussee		
Ausgangszustand:	Bankette		
Beschreibung:	An der Lübzer Chaussee sind 3 standortgerechte heimische Laubgehölze in die Lücken des Bestandes zu pflanzen.		
Arten:	in Abstimmung mit Stadt Plau am See		
Pflanzabstände:	Die Hochstämmen werden in Abständen von mindestens 6 m untereinander gepflanzt.		
Pflanzqualität:	Hochstamm, 16 – 18 StU., 3 x v., m. B., durchgehender Leittrieb		
Pflanzung:	Baumscheibe mind. 12 m ² unversiegelte Fläche		
Schutzmaßnahmen:	Sicherung mit Dreibock, Verbisschutz mit Drahtrose		
Flächengröße:	3 x 25 m ² /Hochstamm = 75 m ²		
Art der Maßnahme			
☐ Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		☒ Ausgleichsmaßnahme	
☐ Gestaltungsmaßnahme		☐ Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Dauerhafter Erhalt und fachgerechte Pflege.			
Zeitpunkt der Durchführung			
☐ vor Baubeginn		☐ mit Baubeginn	☒ mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
☐ vermieden	☐ vermindert		
☐ ausgeglichen	☒ ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ausgleichbar	
☐ ersetzbar	☐ ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
☒ Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Plau am See Markt 2 19395 Plau am See als Träger des Verfahrens	
☐ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
☐ Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige Unterhaltung:		
☐ Grunderwerb erforderlich			
☒ Nutzungsänderung / -beschränkung			
☐ Zustimmungserklärung			

K 4 Anlage von Wald durch Pflanzung

Maßnahmeblatt		Maßnahmen-Nr. K 4 V=Vermeidung, G=Gestaltung, S=Schutz, A=Ausgleich, E=Ersatz	
Projekt: B-Plan Nr. 3 „Mühlenberg“ 2. Änderung, Stadt Plau am See			
Konflikt/Art der Beeinträchtigung			
Beschreibung: Beeinträchtigung von Biotopen durch unmittelbare und mittelbare Wirkungen			
Maßnahme Anlage von Wald durch Pflanzung			
Beschreibung der Maßnahme			
Lage:	Gemarkung Plau am See, Flur 17, Flurstück 84 (tlw.)		
Ausgangszustand:	Acker		
Beschreibung:	Auf einer Fläche von 25.630m ² wird eine Waldfläche als Erstaufforstung entwickelt. Ausbildung eines stufig aufgebauten Waldrandes. Zu verwenden sind standortgerechte Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften in Abstimmung mit der Landesforst M-V		
Pflanzabstände:	Pflanzverband 1 m x 1,5 m		
Pflanzqualität:	Sträucher, Sämlinge und Heister als 2-3-jährige Forstbaumschulware		
Schutzmaßnahmen:	Wildschutzverbisszaun Knotengeflecht 1,8 m hoch		
Flächengröße:	25.630 m ²		
Art der Maßnahme			
☐ Vermeidungs-/Minderungs-/Schutzmaßnahme		☒ Ausgleichsmaßnahme	
☐ Gestaltungsmaßnahme		☐ Ersatzmaßnahme	
Biotopentwicklung/Pflegekonzept			
Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege 5 Jahre. Dauerhafter Erhalt und fachgerechte Pflege.			
Zeitpunkt der Durchführung			
☐ vor Baubeginn		☐ mit Baubeginn	☒ mit Bauabschluss
Beurteilung des Eingriffs			
☐ vermieden	☐ vermindert		
☐ ausgeglichen	☒ ausgeglichen i. V. m. Maßn.-Nr. K1,K2	☐ nicht ausgleichbar	
☐ ersetzbar	☐ ersetzbar i. V. m. Maßn.-Nr.	☐ nicht ersetzbar	
Rechtliche Sicherung der Maßnahme			
☒ Flächen der öffentlichen Hand	Jetziger Eigentümer:	Stadt Plau am See Markt 2 19395 Plau am See als Träger des Verfahrens	
☐ Flächen Dritter	Künftiger Eigentümer:		
☐ Vorübergehende Flächeninanspruchnahme	Künftige		
☐ Grunderwerb erforderlich	Unterhaltung:		
☒ Nutzungsänderung / -beschränkung			
☐ Zustimmungserklärung			

6.5 Kostenschätzung nach DIN 276

Berücksichtigt wird die Herstellungs- und Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren. Die dauerhafte Unterhaltung der Maßnahmen ist zu sichern.

Baumpflanzungen K 1 und K 3

Kostengruppe	Menge	Einheit	Gegenstand	E.P.	Gesamt
500			Außenanlagen		
512			Vegetationstechnische Bodenbearbeitung		
	1	m ³	Bodenbearbeitung u. -verbesserung mit Perliten (100 l/Hst)	50,00	50,00
			Summe 512: Bodenbearbeitung		50,00
514			Pflanzen (liefern und pflanzen)		
	11	St.	Hochstamm, 16 – 18 cm StU., 3 x v., m. B., 3-Bock	350,00	3.850,00
	11	St.	Fertigstellungspflege Hochstamm-pflanzung	50,00	550,00
			Summe 514: Pflanzen		4.400,00
519			Geländeflächen, sonstiges		
	11	St.	4-jährige Entwicklungspflege Hochstamm-pflanzung	200,00	2.200,00
			Summe 519: Geländeflächen, sonstiges		2.200,00
Summe 500			Außenanlagen (netto)		6.650,00

K 2 Obstbaumpflanzung auf Grundstücken

Kostengruppe	Menge	Einheit	Gegenstand	E.P.	Gesamt
500			Außenanlagen		
512			Vegetationstechnische Bodenbearbeitung		
	5	m ³	Bodenbearbeitung u. -verbesserung mit Perliten (100 l/Hst)	50,00	250,00
			Summe 512: Bodenbearbeitung		250,00
514			Pflanzen (liefern und pflanzen)		
	50	St.	Hochstamm, 10 – 12 cm StU., 3 x v., m. B., 3-Bock	200,00	10.000,00
			Summe 519: Geländeflächen, sonstiges		10.000,00
Summe 500			Außenanlagen (netto)		10.250,00

Alternativ bei Pflanzung eines kleinkronigen Laubbaums ist von ca. 300,- € pro Baum auszugehen. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege obliegt jeweils dem Grundstückseigentümer.

K 4 Anlage von Wald durch Pflanzung

Für die 25.630 m² Erstaufforstung können ca. 4,50 €/m² veranschlagt werden.

Weitere Kosten:

Hinzu kommt die Schutzmaßnahme S 1 während der Bauphase.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Plau am See beabsichtigt die Ausweisung von Wohnbauflächen für den steigenden Bedarf an Wohnraum. Durch die gute Anbindung an das überregionale Straßennetz und Einrichtungen wie Kindertagesstätte und Schulen ist die Stadt ein attraktiver Wohnort.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Plan weist die Fläche des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche aus.

An den grundsätzlichen Zielen der Planung aus dem Jahr 2004 wird mit der Entwicklung von Wohnbauflächen wird festgehalten. Ein Teilbereich des ursprünglichen B-Plans wird umgesetzt und orientiert sich am aktuellen Bedarf an Einzel- und Doppelhäusern.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete technische Verfahren

- Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG 2013)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (FROELICH & SPORBECK 2010)
- Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018).

7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

In dem hier vorliegenden Gutachten erfolgte die Abschätzung der Umweltauswirkungen verbal-argumentativ anhand vorhandener Fachdaten. Nicht zuletzt geben die Aufnahme der Biotope mit Einschätzung ihrer Wertigkeit eine Grundlage über mögliche Auswirkungen der Planung.

Die Stadt Plau am See verfügt über keinen Landschaftsplan, der als Grundlage für die Einstufung der Funktionen und Merkmale der Schutzgüter dienen könnte.

Die vorhandenen Daten lassen eine realistische Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen zu.

Schwierigkeiten ergaben sich in der Qualität der Unterlagen. Es kommt zu Abweichungen zwischen Originalsatzung und der aktuellen Planung. Grundlage ist hier eine Vermessung, die wesentlich genauer ist. Auf eine digitale Bereitstellung der Originalsatzung konnte nicht zurückgegriffen werden.

Sonstige Schwierigkeiten und Kenntnislücken ergaben sich bei der Bearbeitung nicht.

7.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Gegenstand der Überwachung (Monitoring) nach § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen. Insbesondere geht es um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen und deren frühzeitige Ermittlung sowie geeignete Gegenmaßnahmen aufzustellen. Das Monitoring beinhaltet zusätzlich auch die Durchführung von Festsetzungen einschließlich der Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt.

Das Monitoring hat im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushaltsgesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz und dem Bundesnaturschutzgesetz sowie landeseigenen Gesetzesgrundlagen zu erfolgen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

Sicherzustellen ist, dass die einzusetzende Pflanzware für die Kompensationsmaßnahmen den Gütebestimmungen des BdB für Baumschulpflanzen entspricht. Die Pflanzung ist in der nächsten Pflanzperiode nach Ausführung der Erd- und Rohbauarbeiten umzusetzen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird eine Herbstpflanzung empfohlen. Die Abnahme der Leistungen, jeweils zum Ende der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist zu gewährleisten. Die Naturschutzbehörde ist über die Abnahmen zu unterrichten. Der Ersatz nicht angewachsener und eingegangener Pflanzen ist zu veranlassen und zu kontrollieren.

Gemäß § 15 Abs. 4 BNatSchG sind Kompensationsmaßnahmen in dem jeweils erforderlichen Zeitraum zu unterhalten und rechtlich zu sichern. Der Unterhaltungszeitraum ist von der Zulassungsbehörde im Zulassungsbescheid festzusetzen. Für die Ausführung, Unterhaltung und Sicherung der Kompensationsmaßnahmen ist der Verursacher des Eingriffs oder dessen Rechtsnachfolger verantwortlich.

Die Schutzmaßnahme S 1 ist vor Beginn der Arbeiten und während der Bautätigkeiten regelmäßig zu kontrollieren.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages sind die Vermeidungsmaßnahmen V_{AFB1} und V_{AFB2} festgelegt worden. Zur Einhaltung der Umsetzung ist geeignetes Fachpersonal einzubeziehen und Kontrollen der Naturschutzbehörde vorzunehmen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Plau am See beabsichtigt die zweite Änderung des Bebauungsplans (B-Plan) Nr. 3 „Mühlenberg“.

Für den Bereich am Mühlenberg existiert ein rechtskräftiger B-Plan, der aus dem Jahr 2004 stammt. Der gesamte Geltungsbereich der Originalsatzung umfasst eine Fläche von ca. 9,44 ha. Zu diesem Zeitpunkt wurden im Norden ein Mischgebiet (MI) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es wurde eine erste Änderung im Jahr 2015 durchgeführt. Diese bezog sich auf 2,45 ha im Norden. Zwischenzeitlich sind dort Wohngrundstücke erschlossen und bebaut.

Der übrige Teil des B-Plans Nr. 3 in Richtung Süden liegt brach und stellt sich als Grünland dar. Am steigenden Wohnraumbedarf orientierend beabsichtigt die Stadt Plau am See als Verfahrensträger eine zweite Änderung für einen mittig liegenden Bereich mit 1,9 ha.

Ziel des B-Plans ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in einem allgemeinen Wohngebiet. Vorgesehen ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern in bis zu 2-geschossiger Bauweise.

Im wirksamen F-Plan der Stadt Plau am See ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Anpassung der F-Plans ist daher nicht erforderlich.

Der gesamte Geltungsbereich der zweiten Änderung wurde im Frühjahr 2022 einer Biotoptypenkartierung nach der "Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen" (LUNG 2013) unterzogen.

Beansprucht wird hauptsächlich Grünland. Das Plangebiet ist von Bebauungen umgeben und verkehrlich angeschlossen an den Wittstocker Weg und die Straße Vogelsang.

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere der Biotop- und Artenschutz.

Die bisher festgesetzten Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt aus dem rechtskräftigen B-Plan (Ursprung 2004) wurden im Bereich der Änderungsfläche nicht umgesetzt. Es fand auch keine Bebauung (Eingriffe) bis zum Jahr 2022 statt.

Mit Übernahme der GRZ von 0,3 ändert sich die mögliche Versiegelung durch die Errichtung von Wohnhäusern im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht.

Nach § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Überplanung bereits vorhandenen Baurechts nach § 30 BauGB ohne Zulassung weiterer Versiegelung führt damit zu keiner Ausgleichspflicht.

Ein zusätzlicher Eingriff resultiert aus der Fällung eines nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumes an der Straße Vogelsang. Als Ausgleich sind drei Bäume zu pflanzen. Es wird ein separater Antrag auf Befreiung gestellt.

Die zulässige GRZ von 0,3 im allgemeinen Wohngebiet mit einer möglichen Überschreitung von 50 % ergibt eine maximale GRZ von 0,45 (45 % Überbauung). Bei einer maximalen Überbauung der Grundstücke durch Gebäude einschließlich der Nebenanlagen auf den Grundstücken werden bis zu 7.128 m² vollversiegelt.

Die innere Erschließung über die neue Planstraße umfasst eine Fläche von 2.418 m².

Es sind die Kompensationsmaßnahmen K 1 bis K 4 vorgesehen. Das umfasst Baumpflanzungen zur Durchgrünung des Gebietes und Pflanzungen auf den Grundstücken. Darüber hinaus ist eine Erstaufforstung im Stadtgebiet geplant. Die Maßnahmen entstammen der Originalsatzung und sind anteilig der zweiten Änderung zugeordnet.

Mit der Summe an Maßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensiert werden.

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Datengrundlage zur Erstellung der artenschutzrechtlichen Prüfung sind eigene faunistische Erhebungen im Jahr 2022 als auch Recherchen im Kartenportal Umwelt M-V. Für alle übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte die Durchführung einer Relevanzprüfung.

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse können mittels fledermausfreundlichem Lichtmanagement anlage- bzw. betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen der Fledermäuse vermieden werden (**V_{AFB1}**).

Zudem ist für vorkommende Brutvogelarten eine Bauzeitenregelung zu realisieren, das heißt, dass die notwendige Gehölzfällung und die Inanspruchnahme der Grünlandfläche im Zeitraum vom 01. September bis 28. Februar zulässig sind (**V_{AFB2}**). Ist dies nicht zu realisieren, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die Betroffenheit (genutzte Nester etc.) von Brutvögeln durch gezielte Nachsuche auszuschließen.

Nachhaltige Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten und Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach Realisierung der beschriebenen Vermeidungsmaßnahme nicht zu erwarten.

Mit der Betrachtung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird auch den betroffenen Belangen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG und darüber hinaus für besonders geschützte Arten nach nationalem Recht Rechnung getragen.

9. Quellenangaben

9.1 Literatur

- BEHR, O. & O. VON HELVERSEN (2006): Gutachten zur Beeinträchtigung im freien Luftraum jagender und ziehender Fledermäuse durch bestehende Windkraftanlagen. Wirkungskontrolle zum Windpark „ROßKOPF“ (Freiburg i. Br.) im Jahre 2005. - UNVERÖFF. GUTACHTEN.
- BfN – Bundesamt für Naturschutz (2009): Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen. BfN-Skripten 247. Bonn-Bad Godesberg.
- BUNR – BUNDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (2007): Leitfaden zur Berücksichtigung von Umweltbelangen bei der Planung von PV-Freiflächenanlagen.
- FLADE, M., (1994): Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands. IHW-Verlag, Eching.
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern - Hauptmodul Planfeststellung/ Genehmigung" vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) Mecklenburg-Vorpommern (2010)
- GASSNER, E.; WINKELBRANDT, A.; BERNOTAT, D. (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. C. F. Müller Verlag Heidelberg.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- LAI (2015): Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI). Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen. Stand 03.11.2015.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN–LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2008): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM).
- MEIL – Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung (2016): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2017): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2021): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) Teilfortschreibung Entwurf des Kapitels 6.5 Energie zur 3. Stufe des Beteiligungsverfahrens. Stand Mai 2021.

Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 12.12.2022.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2005): Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern - Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit. Zusammen mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern.

9.2 Gesetze und Verordnungen

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

BBodSchG - Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

BNatSchAG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) In der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998, GVOBl. M-V 1998, S. 12, letzte berücksichtigte Änderung vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383,392).

DIN 18920 (2014): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen. Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Erneuerbare-Energien-Gesetz vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT FÜR STRAßEN- UND VERKEHRSWESEN E. V., ARBEITSGRUPPE STRAßENENTWURF (1999): Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4), Köln.

FORSCHUNGSGESELLSCHAFT LANDSCHAFTSENTWICKLUNG, LANDSCHAFTSBAU E. V. (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege (ZTV-Baumpflege), 71 S., Bonn.

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz -BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist.

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz – KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist.

KSG - Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.

LBauO M-V - Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033).

Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassung Plau am See (Wasserschutzgebietsverordnung Plau am See - WSGVO Plau am See) vom 28. Mai 2021 (GVOBl. M-V 2021, 974).

Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794).

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.

9.3 Internetquellen

<https://www.kreis-lup.de/export/sites/LUP/.galleries/PDF-LUP3/PDF-FD70/Abfallsatzungen/2017-01-01-Abfallsatzung-des-Landkreises-Ludwigslust-Parchim-Lesefassung.pdf>.

<https://www.kreis-lup.de/export/sites/LUP/.galleries/PDF-LUP3/PDF-FD63/Denkmallisten/2021-01-25-Denkmalliste.pdf>.

https://www.geoportal-mv.de/land-mv/GeoPortalMV_prod/de/Startseite/index.jsp.

<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>.

<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Klima/Klimaschutz/>

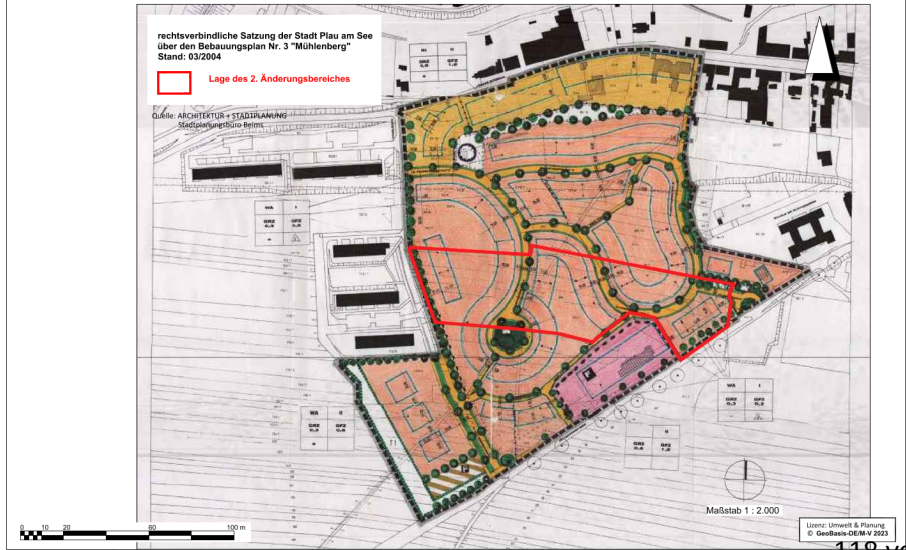
<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Umwelt/Immissionsschutz/Inspektionsplan-Stoerfallanlagen/>

<https://www.staedtebauliche-laermfibel.de/?p=97&p2=3.1.2.1>

<https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/klimaschutzgesetz-2021-1913672>

Anlage 1: Karte 1 – Bestand und Planung

Anlage 2: Karte 2 – Kompensationsmaßnahme K 4



Legende

Geltungsbereich 2. Änderung B-Plan Nr. 3 der Stadt Plau am See "Mühlenberg" (ca. 1,9 ha)

BESTAND

Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- GMA** Artenarmes Frischgrünland
- BRR** Baumreihe
- BBJ** Jüngerer Einzelbaum
- BBA** Älterer Einzelbaum
- OVL** Straße
- PER** Artenarmer Zierrasen

Gehölzschutz

- nach § 19 NatSchAG M-V geschützt
- nach § 18 NatSchAG M-V geschützt

Vorbelastungen/Störquellen:

- Wohnbebauung, rechtskräftiger B-Plan

Angaben Bäume:
Art/Stammdurchmesser/Kronendurchmesser
Ei0,3/8

- | | |
|----|----------|
| Ap | Apfel |
| Es | Esche |
| Ei | Eiche |
| Ka | Kastanie |
| Ah | Ahorn |
| Li | Linde |
| Pa | Pappel |

PLANUNG

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Straße
- Verkehrsberuhigter Bereich
- mit Leitungsrechten belastete Fläche
- Gehölzfallung

WA	—	Allgemeines Wohngebiet
0,3	II	Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse
0	—	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Schutzmaßnahmen

- Einzelstammenschutz, mindestens 2 m hohe Bohle auf Polsterung (S 1).
- S 1

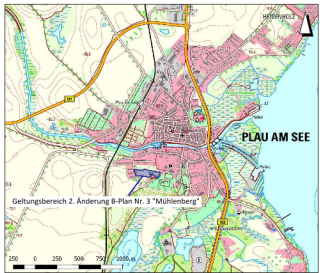
Maßnahmen Vermeidung

- V 1 Vermeidung von Beeinträchtigungen der Gehölze im Wurzelraum, Stamm und Krone.
- V arb 1 Fledermausfreundliches Lichtmanagement. Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen sind zum Schutz der Insekten und Fledermäuse nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und amberfarbenes Licht (< 2.700 K) zurückzugreifen. Die Beleuchtung muss nach unten gerichtet sein.
- V arb 2 Einhaltung einer Bauzeitenregelung. Bauvorbereitende Maßnahmen wie Gehölzrodungen oder erforderliche Schnittmaßnahmen an Gehölzen als auch die Inanspruchnahme von Grünlandflächen sind außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. September bis zum 28. Februar zulässig. Ist dies nicht zu realisieren, ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung die Betroffenheit von Brutvögeln durch gezielte Nachsuche auszuschließen.

Kompensationsmaßnahmen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- K 1 Pflanzung von straßenbegleitenden Bäumen
- K 2 Anpflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücken
- K 3 Pflanzung von 3 Hochstämmen an der Lübzer Chaussee (außerhalb)
- K 4 Anlage von Wald durch Pflanzung (s. Karte 2)



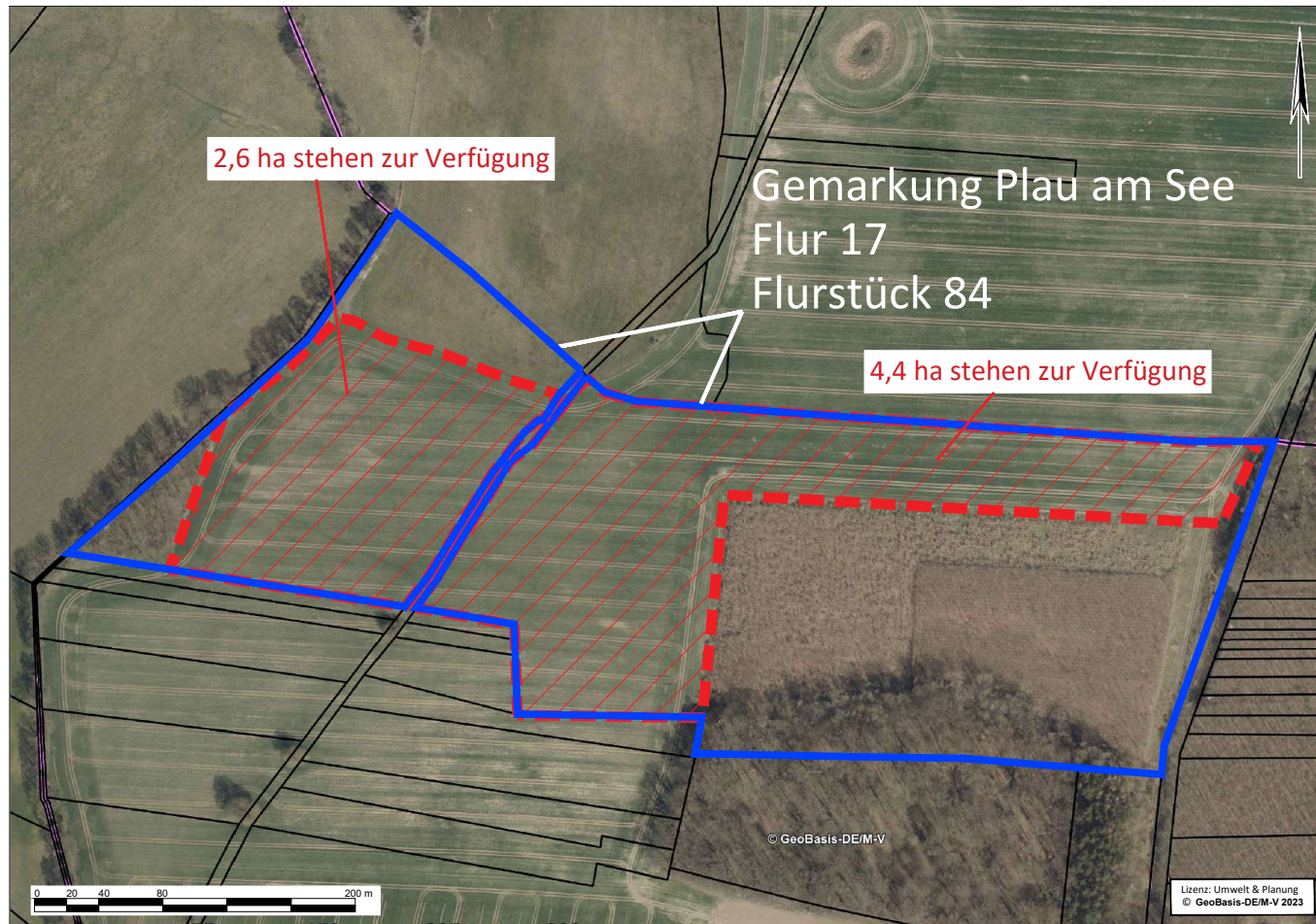
2. Änderung B-Plan Nr. 3 der Stadt Plau am See "Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- UMWELTBERICHT -

Bestand und Planung

Ersteller: Umwelt & Planung GeoBasis		Vorhabenbezeichnung: Stadt Plau am See Bereich 3 18980 Plau am See	
Auftraggeber: Hr.-Ing. Robert Lehnert GeoBasis-OEM-V 18980 Plau am See		Auftraggeber: Architekturbüro Stadtplanung Stadtplanung/Geo-Basis 18980 Plau am See	
Datum: 07.02.2023	Name: B. Lehnert	Namen: B. Schoppmeyer	Anzahl der Karten: 2
Zeichnung: 07.02.2023	Prüfung: 07.02.2023	Namen: B. Schoppmeyer	Karte: 1
Maßstab: 1:1.000			

ENTWURF



Legende

Planung

- beantragte Erstaufforstungsfläche ca. 6 ha auf Acker
Anlage von Wald durch Pflanzung
(Für die 2. Änderung des B-Plans Nr. 3 "Mühlenberg" wird eine Fläche von 2,563 ha für die Maßnahme K 4 beansprucht. Lage in Abstimmung mit Forstamt)

- Abgrenzung Flurstück 84

2. Änderung B-Plan Nr. 3 der Stadt Plau am See "Mühlenberg"

(Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- UMWELTBERICHT -

Kompensationsmaßnahme K 4

Fachplaner:



Dipl.-Ing. Babette Lebahn
Am Mühlensee 9
19060 Pinnow OT Godern

Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer
Waldenrter Weg 3 a
18239 Heiligenhafen

Verfahrensträger:

Stadt Plau am See
Markt 2
19398 Plau am See

Auftraggeber:

Architektur und Stadtplanung
Stadtplanungsbüro Belms
Friedensstraße 51
19053 Schwerin

Datum:	Name:	
Bearbeitung 01/2023-02/2023	B. Lebahn	
Zeichnung 02/2023	B. Lebahn	
Prüfung 02/2023	B. Lebahn	
Maßstab	1: 2.000	

Anzahl der Karten: 2
Karte:

2