

Stadt Plau am See

Beschlussvorlage
S/19/0307-1

öffentlich

Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Planungsamt <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 08.08.2023 <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)	28.08.2023	Ö
Stadtvertretung Plau am See (Entscheidung)	13.09.2023	Ö

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung beschließt die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

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:

Mit der vorliegenden Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB beabsichtigt die Stadt Plau am See bebaute Bereiche im Außenbereich, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (Entwicklungssatzung). Außerdem sollen einzelne Außenbereichsflächen, die durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt sind, gemäß §

34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hof Lalchow einbezogen werden (Ergänzungssatzung).

Nachdem zuvor auf Grundlage des § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen Belange (private Belange wurden nicht geäußert) abgewägt wurden (abwägungsrelevante Sachverhalte waren auf dem Plan und in der Begründung nicht zu ändern/ergänzen), ist als nächster Verfahrensschritt die Beschlussfassung über die Satzung entsprechend § 10 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Aus den vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange während der öffentlichen Auslegung wurden keine Änderungen/Ergänzungen der Planungsunterlagen erforderlich, die zu einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 4a BauGB führen würden.

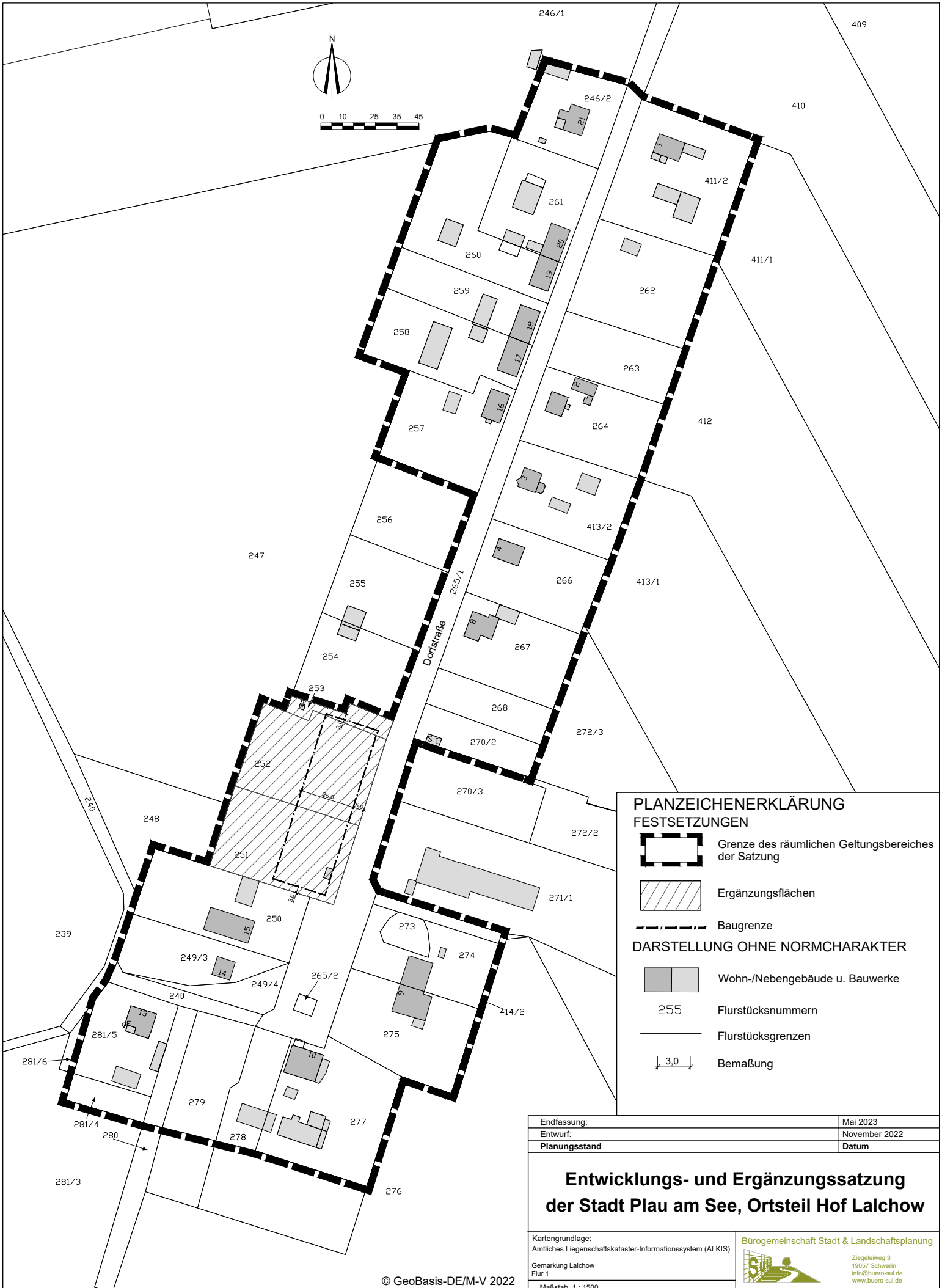
Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow ist als Satzung zu beschließen, die Begründung zu billigen.

Die Satzung tritt nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.

Aufgrund der neuen Beschlussfassung des Abwägungsbeschlusses S/19/0306-1, ist es notwendig, den Satzungsbeschluss neu zu fassen.

Anlage/n:

3	Planzeichnung (öffentlich)
4	Begründung (öffentlich)
5	Textteil zur Planzeichnung (öffentlich)



**PLANZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Satzung



Ergänzungsflächen

--- Baugrenze

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke

255

Flurstücksnummern



Flurstücksgrenzen

3.0

Bemaßung

Entfassung:	Mai 2023
Entwurf:	November 2022
Planungsstand	Datum

**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
der Stadt Plau am See, Ortsteil Hof Lalchow**

Kartengrundlage:
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)
Gemarkung Lalchow
Flur 1
Maßstab 1 : 1500

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung



Ziegeleiweg 3
19057 Schwerin
info@buero-sul.de
www.buero-sul.de

STADT PLAU AM SEE

LANDKREIS LUDWIGSLUST-PARCHIM



**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
der Stadt Plau am See
für den Ortsteil Hof Lalchow**

Begründung

Satzungsbeschluss

Mai 2023

**Begründung
für die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
der Stadt Plau am See
für den Ortsteil Hof Lalchow**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB
Gemarkung Hof Lalchow, Flur 1

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	2
2.	Planungsziel	2
3.	Verfahren	3
4.	Geltungsbereich	4
5.	Planinhalt	5
6.	Verkehrliche und technische Erschließung	6
7.	Immissionsschutz	8
8.	Umweltbelange	10
9.	Schutzgebiete	20
10.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	20

Blaue Textteile sind Ergänzungen nach der Behörden-/TÖB-Beteiligung.

1. Allgemeines

Anlass für die Planung ist die Absicht der Stadt Plau am See, die Ortslage Hof Lalchow als Ortsteil zu entwickeln und einzelne Grundstücke als Ergänzungsfläche mit in den Ortsteil einzubeziehen. Damit soll der großen Nachfrage nach Bauland für Wohnnutzungen Rechnung getragen werden und eine Beurteilung von Bauvorhaben in Hof Lalchow nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht werden.

In dem Ortsteil Hof Lalchow hat seit Jahren keine bauliche Entwicklung stattgefunden, so dass die Ausweisung von einer Ergänzungsfläche mit einer Größe von ca. 0,5 ha und der Entwicklung der vorhandenen Bebauung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Eigenentwicklung der Stadt und seiner Ortsteile entspricht.

Für das Stadtgebiet der Stadt Plau am See besteht ein Flächennutzungsplan, in Kraft getreten am 11.09.2002. In diesem ist die Ortslage Hof Lalchow als Wohnbaufläche dargestellt. Seitdem hat dieser zwei Änderungen erfahren, die jedoch nicht den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung betreffen. Die 2. Änderung ist am 20.11.2013 in Kraft getreten.

2. Planungsziel

Die Stadt Plau am See beabsichtigt, mit der vorliegenden Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB bebaute Bereiche im Außenbereich, die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt sind, als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil festzulegen (Entwicklungssatzung). Außerdem sollen einzelne Außenbereichsflächen, die durch die angrenzende Wohnbebauung geprägt sind, gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hof Lalchow einbezogen werden (Ergänzungssatzung).

Dieses Planungsziel ergibt sich daraus, dass Vorhaben im Ortsteil Hof Lalchow derzeit noch nicht nach § 34 BauGB als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) beurteilt werden können. Dies stellte in der Vergangenheit ein Hinderungsgrund für das Bewilligen von Bauanträgen dar. Neubauten sowie das zeitgemäße Ausnutzen der Grundstücke, z. B. durch die Errichtung von Carports oder Garagen, wurden dadurch erschwert bzw. waren nicht möglich. Die Grenzen des Innenbereiches sollen in der vorliegenden Satzung so festgelegt werden, dass jeweils die gesamten mit der Hauptnutzung unmittelbar verbundenen überbaubaren Grundstücksflächen in den Innenbereich einbezogen werden. Weiterhin werden Ergänzungsflächen innerhalb der Ortslage festgesetzt. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung dieser Flächen geschaffen. Da der Innenbereich nach Maßgabe des § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar ist, werden sich mit der Aufstellung dieser Satzung zukünftig Bauanträge und Entscheidungen zu Bauvoranfragen durch die Genehmigungsbehörde (Landkreis Ludwigslust-Parchim) eindeutiger und schneller regeln lassen.

Es sollen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Die Beurteilung der Zulässigkeit der Bauvorhaben erfolgt nach Inkrafttreten der Satzung zukünftig nach § 34 Abs. 1 BauGB, d. h. als ein innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Lalchow befindliches Vorhaben. Innerhalb des Satzungsgebietes sollen Vorhaben zulässig sein, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und deren Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Stadt legt mit der Festsetzung einer Baugrenze und der Anzahl der Vollgeschosse die Lage und Höhe der zukünftigen Bebauung fest. Damit wird dem Einfügegebot in die nähere Umgebung Rechnung getragen.

Es wird eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuches von 2004 und der Anpassung an das europäische Recht sind die Umweltbelange stärker in die Bauleitplanungen der Städte und Gemeinden einzustellen. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind zu beachten.

Im § 34 Abs. 5 BauGB werden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Entwicklungs- und Ergänzungssatzung geregelt

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
- Es ergeben sich im Satzungsgebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen.
- Es sind keine nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgebiete betroffen.

3. Verfahren

Zur Umsetzung des Planungsziels fassten die Stadtvertreter der Stadt Plau am See am 14.12.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hof Lalchow. Grundlage hierfür bildet § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See erfolgt mit Beteiligung der Öffentlichkeit und der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB analog dem vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB. Auf die Satzung wird außerdem § 10 Abs. 3 BauGB angewendet, d. h. nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss kann die Satzung bekannt gemacht werden.

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat auf ihrer Sitzung am 14.12.2022 den Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hof Lalchow sowie die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 30.01.2023 bis zum 03.03.2023 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, die von der Planung berührt sein können.

Nach der Abwägung aller Belange durch die Stadt ergaben sich **keine** Änderungen an der Planung. **Es wurden lediglich Aussagen in der Begründung ergänzt:**

- zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung,
- zum Leitungsbestand der WEMAG AG auf dem Flurstück 253 und dem Umgang damit,
- zum Verlauf der Ferngasleitung im Bereich der Kompensationsmaßnahme,
- zum Nichtvorhandensein von Altlasten,
- zum Geltungsbereich des Plangebietes.

In der Begründung und im Teil B - Text wurden die artenschutz- und bodenschutzrechtlichen Hinweise ergänzt.

Sonstige Hinweise und Anregungen wurden von der Stadt zur Kenntnis genommen und werden beachtet.

Auf der Stadtvertretersitzung am wurde die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Hof Lalchow als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Die Zeichnung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfolgt auf einer digitalen Kartengrundlage (ALKIS). Der Bestand an Haupt- und Nebengebäuden, die für die Abgrenzung des Innenbereiches gegenüber dem Außenbereich relevant sind, wurde durch Begehung und anhand von Luftbildern erfasst.

Zusammenfassung Verfahrensablauf:

Datum	Verfahrensschritte
14.12.2022	Aufstellungsbeschluss
18.01.2023	Bekanntmachung in der Plauer Zeitung
14.12.2022	Billigung Entwurf und Auslegungsbeschluss
17.01.2023	Bekanntmachung im Internet/Landesportal
18.01.2023	Bekanntmachung in der Plauer Zeitung
30.01.2023 bis 03.03.2023	Öffentliche Auslegung
27.01.2023 und 30.01.2023	Beteiligung TÖB und Behörden
	Abwägungsbeschluss
	Satzungsbeschluss
	Mitteilung des Abwägungsergebnisses
	Bekanntmachung im Internet/Landesportal
	Bekanntmachung in der Plauer Zeitung

4. Geltungsbereich

Hof Lalchow ist ein Ortsteil der Stadt Plau am See im Osten des Landkreises Ludwigslust-Parchim in Mecklenburg-Vorpommern. Der Ortsteil liegt ca. 5 km westlich der Stadt Plau am See und wird über einen Abzweig der Bundesstraße 191 erschlossen.

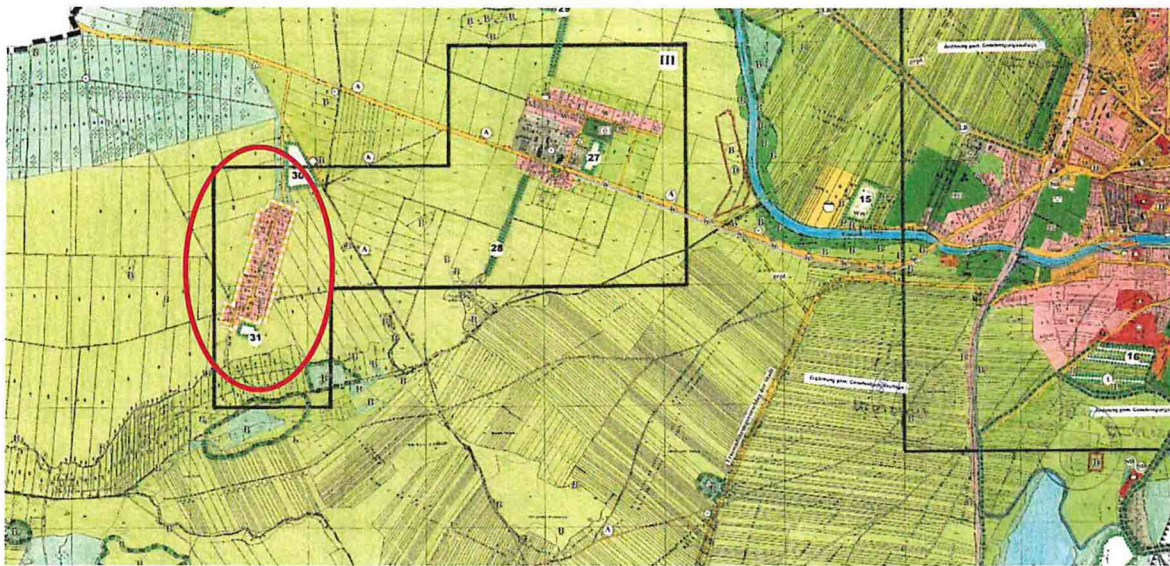
Der Geltungsbereich der Satzung umfasst im Wesentlichen alle den Ortsteil bildende Grundstücke entlang der Dorfstraße mit Hauptgebäuden und den mit der Hauptnutzung verbundenen Nebengebäuden sowie den dazugehörigen Hausgärten. Schmale unbebaute Bereiche zwischen bebauten Grundstücken werden als Baulücke definiert. Des Weiteren werden westlich der Dorfstraße drei Grundstücke in Privatbesitz mit einer Gesamtfläche von ca. 0,5 ha, die Teil einer größeren unbebauten Fläche sind und im Süden an die vorhandene Bebauung angrenzen, in den Geltungsbereich mit einbezogen und bilden die Ergänzungsfläche:

Flurstücke 251, 252 und 253 der Flur 1, Gemarkung Hof Lalchow.

Die nördlich daran angrenzenden Flurstücke 254 bis 256 befinden sich ebenfalls in Privateigentum. Hier wurde Bauwilligkeit im Gegensatz zu den Flurstücken der Ergänzungsfläche gegenüber der Stadt Plau am See nicht geäußert. Daher wird auf eine Einbeziehung in die Satzung verzichtet und die jetzige Nutzung als Grünland belassen.

Der landwirtschaftliche Betrieb auf dem Flurstück 271/1 ist ein im Außenbereich privilegiertes Vorhaben und daher nicht Bestandteil der Satzung.

Der Geltungsbereich der Satzung ist im Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Plau am See mit Darstellung des Plangebietes

5. Planinhalt

Entwicklungsflächen

Der bebaute Bereich des Ortsteils Hof Lalchow, der bisher als Außenbereich einzustufen ist, wird mit der Entwicklungssatzung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil festgelegt. Neben den mit Haupt- und Nebengebäuden bebauten Grundstücken werden hiermit auch Hausgartenbereiche und Baulücken innerhalb der vorhandenen Bebauung erfasst.

Ergänzungsflächen

Die Flurstücke 251, 252 und 253 westlich der Dorfstraße, die durch Nebenanlagen und eine dörfliche Nutzung vorgeprägt sind, werden als Ergänzungsfläche dargestellt und damit dem Innenbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Hof Lalchow zugeordnet. Für die Grundstücke der Ergänzungsfläche werden unter den Umweltbelangen die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff ermittelt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben in dem Geltungsbereich der Satzung ist mit Rechtskraft nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 5, Satz 1, Nr. 1 BauGB muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sein. Es können daher einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Baugrenze

Die Stadt setzt durch eine Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude fest. Mit einem Abstand von 5 m zwischen Hauptgebäude und dem Straßenflurstück wird dem Abstand der jüngeren Bebauung östlich der Dorfstraße Rechnung getragen. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

In der Ergänzungsfläche sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

6. Verkehrliche und technische Erschließung

Die Grundstücke des Plangebietes sind über die öffentliche Dorfstraße verkehrlich erschlossen. Sämtliche Medien der technischen Erschließung sind in dieser öffentlichen Verkehrsfläche vorhanden. Erforderliche Anschlusspunkte für die bebaubaren Grundstücke sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.

Wasserversorgung

Der Ortsteil Hof Lalchow ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des WAZV Parchim-Lübz angeschlossen.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt dezentral über abflusslose Sammelgruben und vollbiologische Kleinkläranlagen. In der Ergänzungsfläche sind vollbiologische Kleinkläranlagen zu errichten.

Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet sind mindestens 48 m³/h Wasser über 2 Stunden für die Branderstbekämpfung zur Verfügung zu stellen. Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt derzeit über die Freiwilligen Feuerwehren mit Löschfahrzeugen und einen Hydranten. Vorhandene Leitungen oder Hydranten des WAZV Parchim-Lübz innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung dürfen nur zur Erstbrandbekämpfung genutzt werden.

Die Stadt Plau am See verfügt über eine Brandschutzbedarfsplanung. Danach wird in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nach Aussage der Stadt Plau am See im Jahr 2023 ein Löschbrunnen errichtet. Die mittlere Entfernung zum Plangebiet wird weniger als 300 m betragen. Mit dem Abschluss der Baumaßnahme ist die Bereitstellung von Löschwasser im Plangebiet sichergestellt.



Voraussichtliche Lage des Löschbrunnens (Quelle: Stadt Plau am See, April 2023)

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur wird durch die Deutsche Telekom GmbH und andere Anbieter gewährleistet.

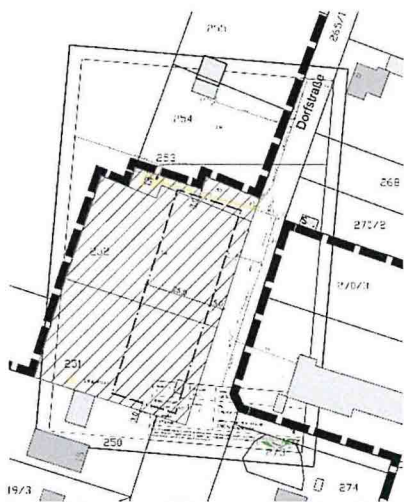
Energieversorgung

Die Bereitstellung von Elektroenergie wird durch die WEMAG AG sichergestellt.

Im Plangebiet befinden sich Netzanlagen der WEMAG Netz GmbH, auf dem Flurstück 253 unter anderem eine Transformatorenstation, eine 20 KV Freileitung und mehrere 1 KV Erdkabel. Die

Anlagen müssen für Instandhaltungsarbeiten jederzeit frei zugänglich sein, dürfen nicht eingezäunt und überbaut werden. Bei Bau- und Planungstätigkeiten im Bereich der 20 KV Freileitung sind die DIN Abstände einzuhalten. Gegebenenfalls müssen diese Anlagen kostenpflichtig umgelegt werden.

Bei der Transformatorenstation handelt es sich um eine 1944 errichtete Turmstation, die im Jahr 2000 saniert wurde. In den nächsten 5 Jahren ist keine Änderung dieser Station geplant. Die Station und die Zuleitungen sind mittels einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

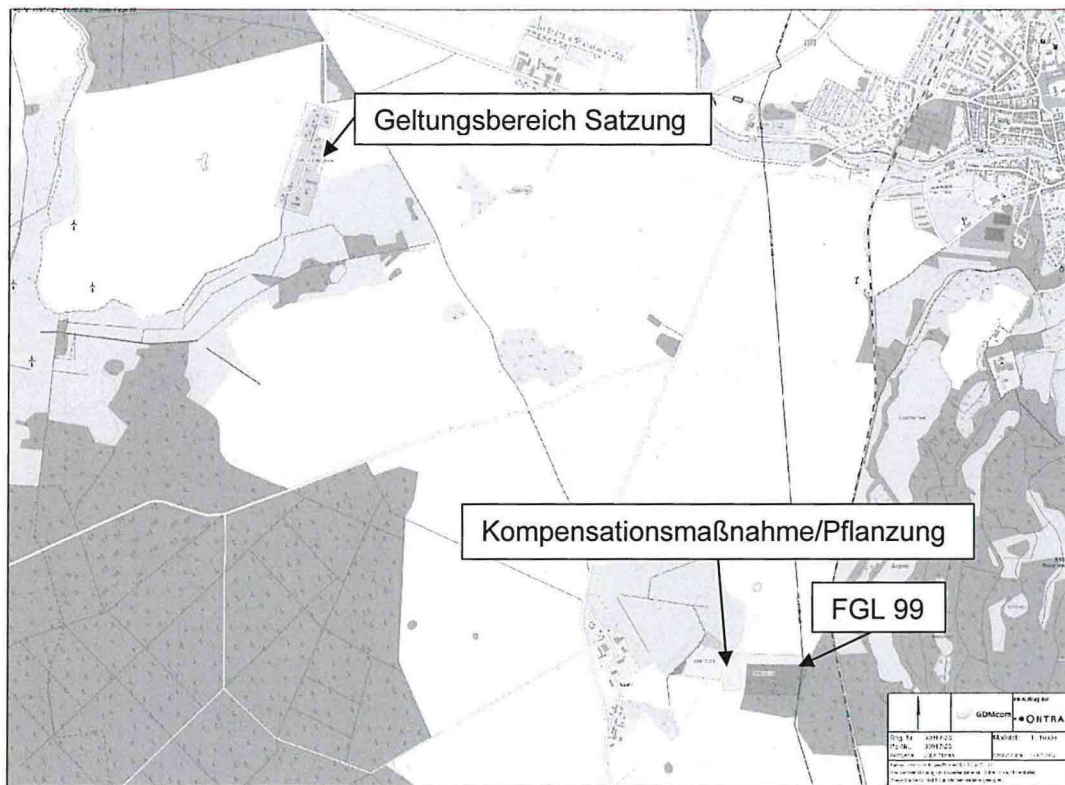


Lage der Stromleitungen (gelb) auf dem Flurstück 253

Gasversorgung

Es sind keine Leitungen der HanseGas GmbH für eine Gasversorgung im Geltungsbereich der Satzung vorhanden.

In der Fläche für die Kompensationsmaßnahme (Pflanzung von Stieleichen) verläuft die Ferngasleitung (FGL) 99 des Anlagenbetreibers ONTRAS Gastransport GmbH, jedoch ist die Pflanzung in dem Bereich der Fläche geplant, in dem die Leitung nicht verläuft.



Lage FGL 99, Kompensationsmaßnahme, Plangebiet

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt dezentral innerhalb der privaten Grundstücke.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und befestigten Flächen erfolgt über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken. Das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung ist nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Sickeranlagen sind so zu betreiben, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden.

Abfallentsorgung

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

7. Immissionsschutz

Die Stadt Plau am See sieht im Plangebiet keine Anhaltspunkte für immissionsschutzrechtliche Probleme.

Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb gegenüber der Ergänzungsfläche wurde hinsichtlich seiner Emissionen geprüft. [Hier kann eine zeitweilige Lärm- und Geruchsbelästigung durch landwirtschaftliche Geräte bzw. Tierhaltung nicht ausgeschlossen werden.](#) Die Windverhältnisse sind jedoch günstig, so dass hier nach Einschätzung des Landkreises keine Geruchsemissionsprognose erforderlich ist.

Saisonale Geruchs- und Lärmimmissionen durch die Stallanlage und die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sind im ländlichen Raum zu tolerieren.

8. Umweltbelange

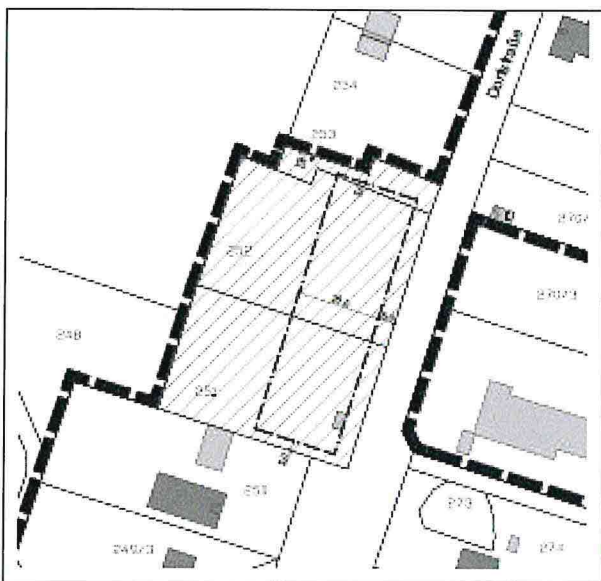


Abbildung 1 Ergänzungsf lächen

Bei den Flurstücken 251 bis 253, Flur 1, Gemarkung Lalchow, handelt es sich um zu ergänzende Flächen innerhalb der Ortslage. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist vorzunehmen. Die Außengrenzen gegenüber der vorhandenen Bebauung werden nicht erweitert.

Bestandsbeschreibung

Von den Eingriffen sind betroffen:

Flurstück 253 Artenreicher Zierrasen PEG mit Gebäudeanteil Trafohaus OIA

Flurstück 252 Artenreicher Zierrasen PEG/Brache der Dorfgebiete OBD mit Gebäudeanteil Laube ODE und Einzelbäumen Esche teilweise § 18 NatSchAG M-V

Flurstück 251 Artenreicher Zierrasen PEG/Brache der Dorfgebiete OBD mit Gebäudeanteil Schuppen, Fundamentplatte ODS und Einzelbäumen teilweise § 18 NatSchAG M-V

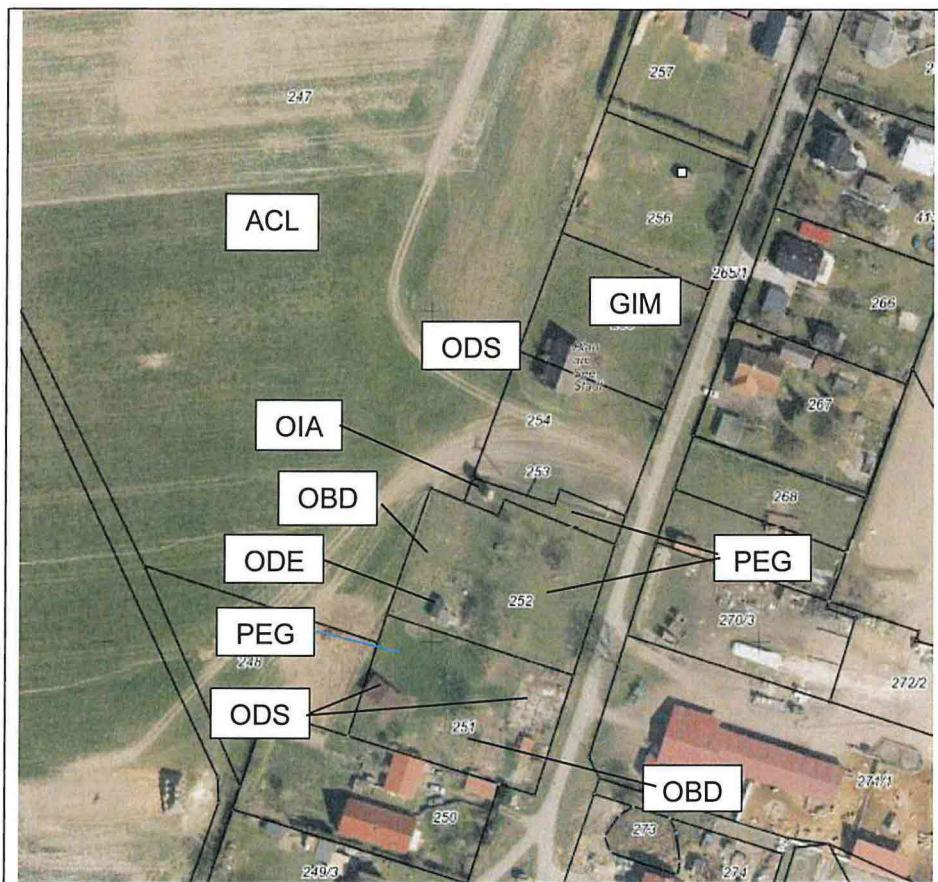


Abbildung 2

Biotope / Bäume

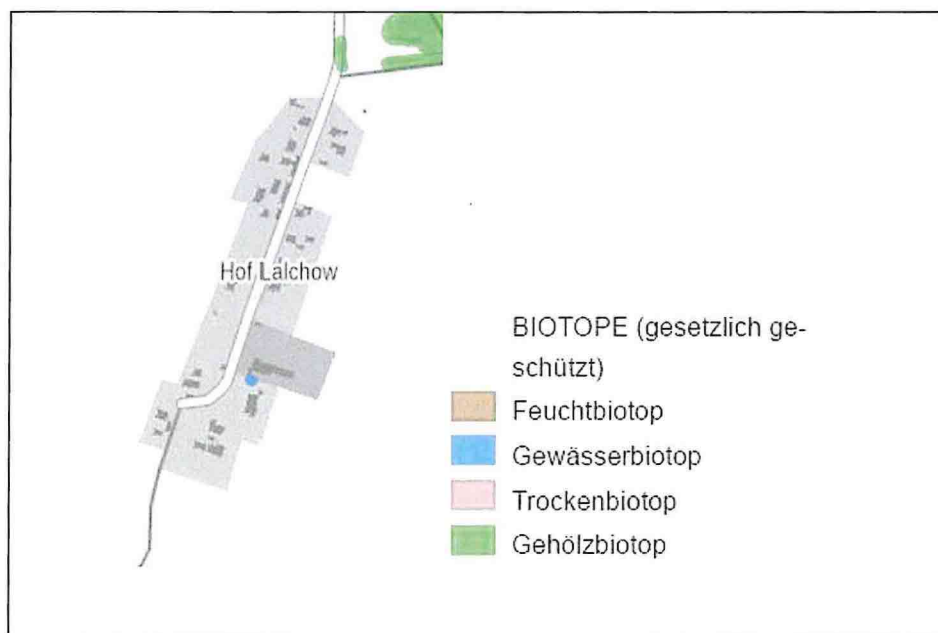


Abbildung 3 gesetzlich geschützte Biotope entsprechend Umweltkarten

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V (Landesnaturgesetz) sind unabhängig von ihrer zeichnerischen Darstellung in den Umweltkarten geschützt.

Bäume mit einem Stammumfang von 1 m in 1,3 m Höhe sind unabhängig von ihrer Darstellung nach § 18 NatSchAG M-V geschützt und ihre Beseitigung oder Beeinträchtigung unterliegt dem Genehmigungsvorbehalt bzw. den Regelungen einer Ausnahmegenehmigung.

Die Festlegung der Satzungsgrenze / Bebauungsgrenze begründet daher bei Beachtung des § 20 NatSchAG M-V und des § 18 NatSchAG M-V / Baumkompensationserlasses keinen Anspruch auf Bebauung.

Gewässerrandstreifen

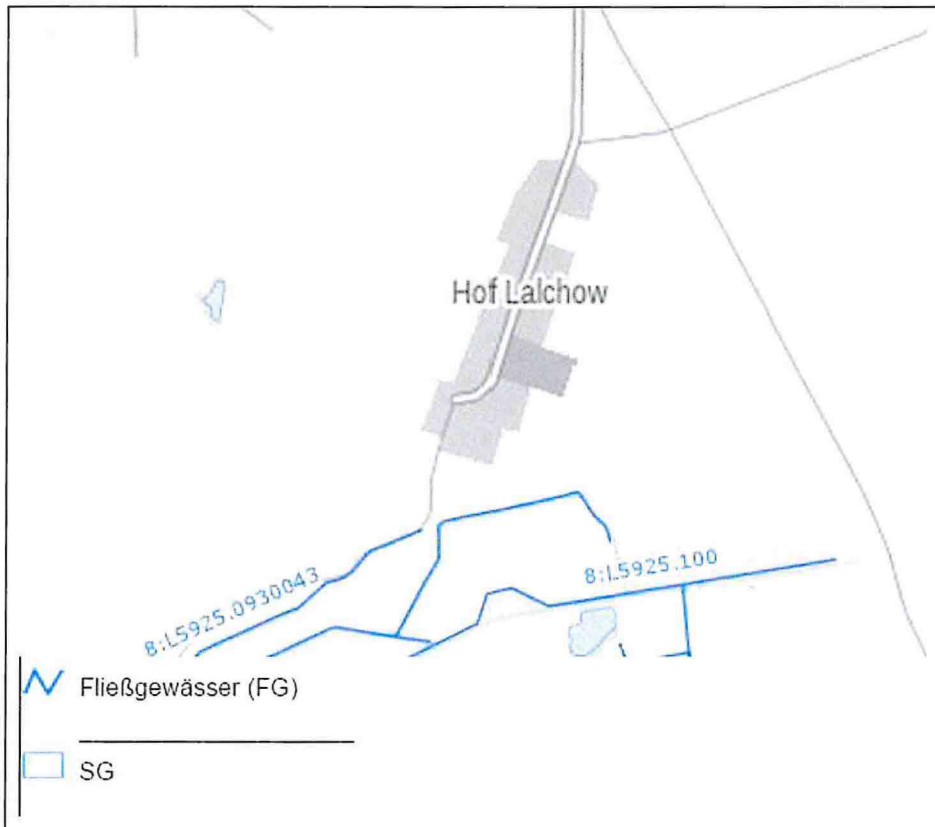


Abbildung 4 Gewässer

Im Satzungsbereich sind keine Gewässer betroffen. Für Gräben gilt der 5 m Gewässerrandstreifen nach § 38 WHG (Wasserhaushaltsgesetz). Gebäude und Nebenanlagen unterliegen innerhalb des Gewässerrandstreifens dem Genehmigungsvorbehalt bzw. den Regelungen der Ausnahmegenehmigung durch den Landkreis in Abstimmung mit dem WBV (Wasser- und Bodenverband).

Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 18 BNatSchG ist bei der Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 bei zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden; § 1a BauGB ist anzuwenden. Für die Ergänzungsflächen ist der Eingriff zu regeln. Auf den Flächen wird durch die geplanten Festsetzungen eine Bebauung ermöglicht, wobei durch die Versiegelung von Flächen der Naturhaushalt beeinträchtigt wird. Unter diesen Voraussetzungen ist die Eingriffsregelung für die Ergänzungsflächen anzuwenden.

Beschreibung und Bewertung des Eingriffs, Maßnahmen zur Minderung

Auf den in das Satzungsgebiet einbezogenen Ergänzungsflächen sind der Bau von Wohnhäusern mit Nebengebäuden sowie Hof- und Gartenflächen zur Wohnnutzung möglich. Durch eine solche bauliche Entwicklung wird auf den betroffenen Flurstücken die vorhandene Biotop- und Bodenfunktion sowie das Landschaftsbild im Ortsbereich der Flächen gestört, verändert oder beeinträchtigt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium teilweise zerstört oder gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden sind unabhängig von der Flächengröße (erheblich) und nachhaltig. Das Landschaftsbild in den Ergänzungsflächen wird durch Umwandlung von Rasen / Brachfläche in Baufläche verändert. Die Einbindung der geplanten Ergänzungsflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere durch die Verwendung von Baugrenzen erreicht. Aufgrund der gebotenen Anpassung der Bebauung an die örtliche Situation ist der Eingriff in das Landschaftsbild als nicht erheblich einzustufen.

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabenauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung auf der Ebene des Bebauungsplans haben sich an den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB zu orientieren.

Als Vermeidungsmaßnahmen sind Hinweise zu beachten:

Artenschutz:

Als vorbeugende Maßnahme ist auf der Ergänzungsfläche der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Frühjahrs- und Herbstrastzeit der Vögel in der Zeit von Mai bis September vorzunehmen.

Fledermäuse: Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren, und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Baumschutz:

Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. 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, Erdbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörde.

Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Bodenschutz:

Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Lagerflächen 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.

Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70 % der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

Die nachfolgende Nummerierung entspricht der Nummerierung der Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE, Neufassung 2018 Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V).

1. Vorgaben zur Bewertung von Eingriffen

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG). Beeinträchtigungen im Sinne des Gesetzes sind als erheblich einzustufen, wenn die Dauer des Eingriffs bzw. die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen voraussichtlich länger als fünf Jahre andauern werden. Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs sind der vorhandene Zustand von Natur und Landschaft im Einwirkungsbereich des Eingriffs sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erfassen und zu bewerten. Bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs ist zwischen einem multifunktionalen und einem additiven Kompensationsbedarf zu unterscheiden.

Für die Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs wird das Indikatorprinzip zugrunde gelegt, wonach die Biotoptypen neben der Artenausstattung auch die abiotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und das Landschaftsbild mit erfassen und berücksichtigen, soweit es sich dabei um Funktionsausprägungen von allgemeiner Bedeutung handelt.

Bei der Betroffenheit dieser Schutzgüter mit Funktionsausprägungen von besonderer Bedeutung sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen im Einzelnen zu erfassen und zu bewerten, wodurch sich ein zusätzlicher Kompensationsbedarf ergeben kann (additiver Kompensationsbedarf).

Die Ermittlung erfolgt Flurstücks bezogen nach dem multifunktionalen Kompensationsbedarf.

2. Ermittlung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Die im Einwirkungsbereich des Eingriffs liegenden Biotoptypen sind stets zu erfassen und zu bewerten. Die Erfassung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der vom LUNG M-V herausgegebenen Biotopkartieranleitung in der jeweils aktuellen Fassung.

Der Kompensationsbedarf wird als Eingriffsflächenäquivalent in m² (m² EFÄ) angegeben.

2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Für jeden vom Eingriff betroffenen Biotoptyp ist aus der Anlage 3 die naturschutzfachliche Wertstufe zu entnehmen. Die naturschutzfachliche Wertstufe wird über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ auf der Grundlage der Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen

Deutschlands (BfN 2006) bestimmt. Maßgeblich ist der jeweils höchste Wert für die Einstufung. Jeder Wertstufe ist, mit Ausnahme der Wertstufe 0, ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet.

Tabelle 1.1: Biotopwert / Wertstufen

	Wertstufe	Biotopwert
ODS	0	0
OBD	1	1,5
ODE	0	0
PEG	1	1,5

Tabelle 2.2: Flächen

Flurstück	Fläche	Fläche in m ²	Biotop	m ²
Flst 251	Fläche1	2.288	PEG	914
			OBD	1.072
			ODS	302
Flst 252	Fläche2	2.467	PEG	1.075
			OBD	1.357
			ODE	35
Flst 253	Fläche3	346	PEG	261
			GIM/OVD	78
			OIA	7
		5.101		5.101

2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge des ermittelten Biotopwertes berücksichtigt (Lagefaktor).

Tabelle 3: Lagefaktor

Lage des Eingriffsvorhabens	Lagefaktor
< 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen*/zwischen Störquellen	0,75
* Als Störquellen sind zu betrachten: Siedlungsbereiche, B-Plangebiete, alle Straßen und vollversiegelten ländlichen Wege, Gewerbe- und Industriestandorte, Freizeitanlagen und Windparks	

2.3 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)

Für Biotope, die durch einen Eingriff beseitigt bzw. verändert werden (Funktionsverlust), ergibt sich das Eingriffsflächenäquivalent durch Multiplikation aus der vom Eingriff betroffenen Fläche des Biototyps, dem Biotopwert des Biototyps und dem Lagefaktor.

Tabelle 4: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Lage	Biotoptyp	Fläche [m²] des betroffenen Biotoptyps	Biotop- wert	Lage- faktor	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	
Flst 251	PEG	914	1,5	0,75	1.028,25	
	OBD	1.072	1,5	0,75	1.206,00	
	ODS	302	0,0	0,75	0,00	2.234,25
Flst 252	PEG	1.075	1,5	0,75	1.209,38	
	OBD	1.357	1,5	0,75	1.526,63	
	ODE	35	0,0	0,75	0,00	2.736,00
Flst 253	PEG	261	1,5	0,75	293,63	
	GIM/OVD	78	1,5	0,75	87,75	
	OIA	7	0,0	0,75	0,00	381,38
		5.101			5.351,63	5.351,63

2.4 Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen).

Neben der Beseitigung und Veränderung von Biotopen können in der Nähe des Eingriffs gelegene Biotope mittelbar beeinträchtigt werden (Funktionsbeeinträchtigung), d. h. sie sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu berücksichtigen. Da die Funktionsbeeinträchtigung mit der Entfernung vom Eingriffsort abnimmt, werden zwei Wirkzonen unterschieden, denen als Maß der Funktionsbeeinträchtigung ein Wirkfaktor zugeordnet wird (Tabelle). Die räumliche Ausdehnung (Wirkbereich) der Wirkzonen hängt vom Eingriffstyp ab.

Tabelle entfällt

2.5 Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Nahezu alle Eingriffe sind neben der Beseitigung von Biotopen auch mit der Versiegelung bzw. Überbauung von Flächen verbunden. Das führt zu weiteren Beeinträchtigungen, insbesondere der abiotischen Schutzgüter, so dass zusätzliche Kompensationsverpflichtungen entstehen. Deshalb ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m² zu ermitteln und mit einem Zuschlag von 0,2/0,5 zu berücksichtigen.

Das Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung wird über die multiplikative Verknüpfung der teil-/vollversiegelten bzw. überbauten Fläche und dem Zuschlag für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung ermittelt:

Es wird mit einer GR von 500 m² (200 m² Fst. 253) gerechnet.

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See
für den Ortsteil Hof Lalchow - Satzungsbeschluss

Tabelle 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung

Lage	überbaute Fläche in m² hier GR	Zuschlag für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
Fst. 251	198	0,5	99
Bestand	302		
Fst. 252	465	0,5	232,5
Bestand	35		
Fst. 253	193	0,5	96,5
Bestand	7		
			428

2.6 Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den unter 2.3 – 2.5 berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Tabelle 6: Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Lage	Eingriffsflächen-äquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Funktions-beeinträchtigung [m² EFÄ]	Eingriffsflächen-äquivalent für Teil-/ Voll-versiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
EF1	2.234,25	0,00	99,00	2.333,25
EF2	2.736,00	0,00	232,50	2.968,50
EF3	381,38	0,00	96,50	477,88
Gesamt	5.351,63	0,00	428,00	5.779,63

2.7 Berücksichtigung kompensationsmindernder Maßnahmen/Korrektur Kompensationsbedarf

Mit dem Eingriffsvorhaben werden häufig auch sogenannte kompensationsmindernde Maßnahmen durchgeführt. Darunter sind Maßnahmen zu verstehen, die nicht die Qualität von Kompensationsmaßnahmen besitzen, gleichwohl eine positive Wirkung auf den Naturhaushalt haben, was zur Minderung des unter Pkt. 2.6 ermittelten Kompensationsbedarfs führt.

Die Beschreibung und Bewertung der kompensationsmindernden Maßnahmen sind der Anlage 6 der HzE zu entnehmen.

Es werden keine kompensationsmindernden Maßnahmen festgesetzt.

Tabelle entfällt

2.8 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

Als hochintegrativer Ausdruck landschaftlicher Ökosysteme wurde der biotische Komplex zur Bestimmung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs herangezogen. Eine verbal-argumentative Bestimmung des additiven Kompensationsbedarfes ist nicht erforderlich.

Der um das Flächenäquivalent der kompensationsmindernden Maßnahmen korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf lautet:

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See
für den Ortsteil Hof Lalchow - Satzungsbeschluss

Tabelle 7: Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m2 EFÄ]	Flächenäquivalent der kompensations- mindernden Maßnahme [m2 EFÄ]	Korrigierter multifunktionaler Kompensations- bedarf [m2 EFÄ]
EF1	2.333,25	0	2.333,25
EF2	2.968,50	0	2.968,50
EF3	477,88	0	477,88
	5.779,63	0	5.779,63

3. Bewertung von befristeten Eingriffen

Die Eingriffe sind als dauerhaft einzustufen.

4. Anforderungen an die Kompensation

4.2 Auswahl der Kompensationsmaßnahme

Als Kompensation ist die Maßnahme 1.10 Anlage von Wald durch Pflanzung von Stiel-Eiche vorgesehen.

Gemeinsam erfüllt die Kompensation der Eingriffe die Mindestflächenanforderung von 0,5 ha. Aufgrund der Spezifik der Satzung mit den 3 einzelnen Flurstücken der Ergänzungsflächen wurde der Eingriff flurstücksbezogen bilanziert und ist flurstücksbezogen auszugleichen. Die Kompensation wird auf der Sammelkompensationsfläche der Stadt Plau am See, Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 84, durchgeführt.

4.4 Entsiegelungszuschlag

keiner

4.5 Lagezuschlag

Ein Zusatzfaktor wurde nicht eingestellt.

Tabelle entfällt

4.6 Berücksichtigung von Störquellen

keine

Bewertung der Kompensation für die Ergänzungsfläche der Satzung

Tabelle 8: Kompensation

Zuordnung	Maßnahme	Fläche der Maßnahme [m2]	Kompensationswert der Maßnahme incl. Verknüpfung	Kompensations- flächenäquivalent [m2 KFÄ]	zur Info (m² EFÄ)
EF1	Wald 1.10	2.333,25	1,00	2.333,25	2.333,25
EF2	Wald 1.10	2.968,50	1,00	2.968,50	2.968,50
EF3	Wald 1.10	477,88	1,00	477,88	477,88
		5.779,63		5.779,63	5.779,63

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See
für den Ortsteil Hof Lalchow - Satzungsbeschluss

5. Gesamtbilanzierung

Tabelle 8: Gesamtbilanzierung

EFÄ	KFÄ	Bilanz
5.779,63	5.779,63	0,00

Der Ausgleich ist ausgeglichen.

Kompensationsfläche

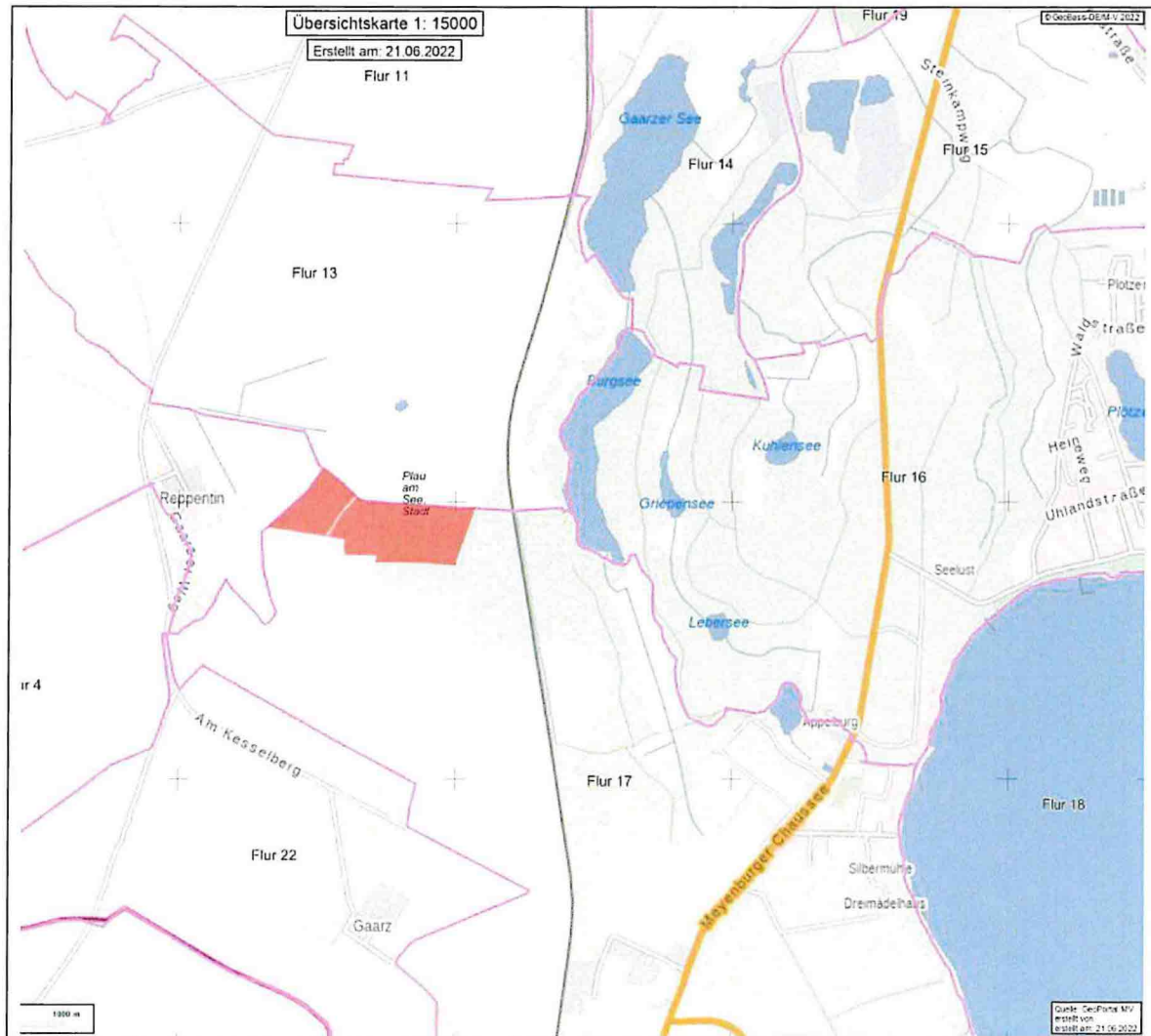


Abbildung 5: Lage der Kompensationsfläche Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 84 (Quelle GAIA MV)

Maßnahmebeschreibung

Zuordnungsfestsetzung:

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Ergänzungsflächen sind 5.779,63 KFÄ auszugleichen. Als Kompensation ist die Maßnahme 1.10 Anlage von Wald durch Pflanzung von Stiel-Eiche vorgesehen. Die Kompensation wird auf 5.780 m² der Sammelkompensationsfläche der Stadt Plau am See, Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 84, durchgeführt.

Der Beschluss der Reservierung der Fläche für die Satzung ist der uNB vorzulegen.

9. Schutzgebiete

Prüfung der Auswirkungen auf NATURA-2000-Gebiete

Die Prüfung von Plänen dient der Feststellung, ob bei dem zu prüfenden Plan die Möglichkeit besteht, dass er im Sinne des § 10 (1) Nr. 11 BNatSchG einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen. Dabei sind der Zeitraum der Ausweisung der Schutzgebiete sowie die kumulative Wirkung zu beachten, denn andere Vorhaben könnten Beeinträchtigungen des Vorhabens verstärken und so erst erheblich machen.

NATURA-2000-Gebiete: keine im 3 km Umkreis

Prüfung der Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete

nationale Schutzgebiete: keine in 1 km Umkreis

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen. Verbotstatbestände sind auszuschließen.

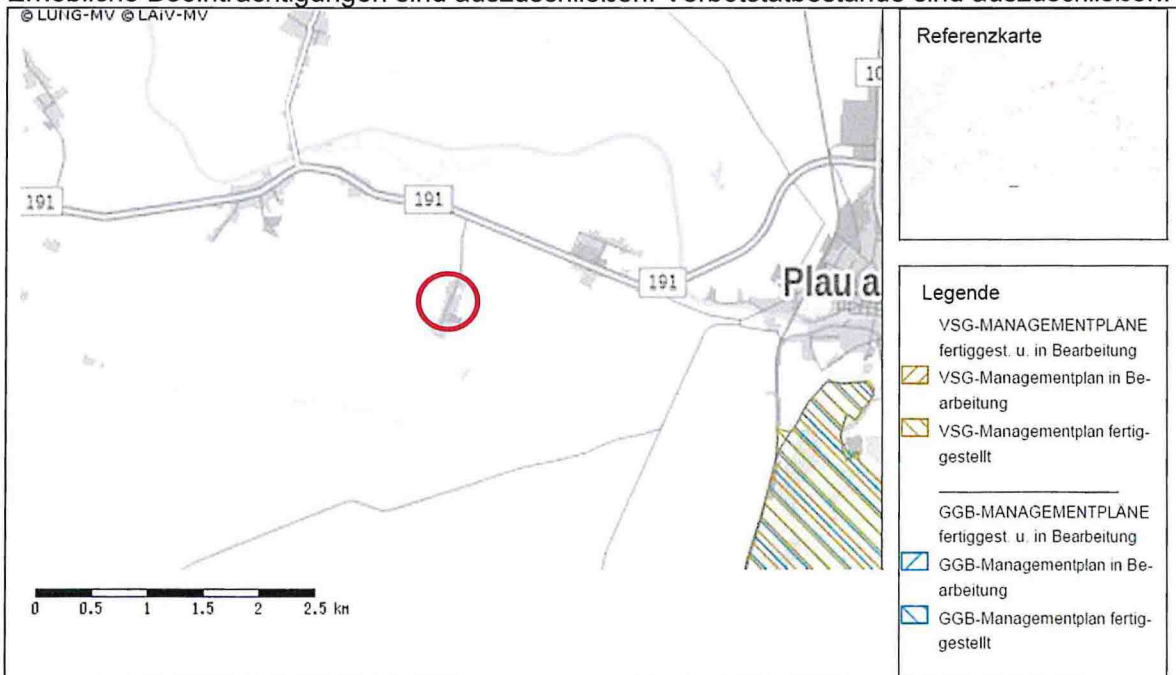


Abbildung 6 Schutzgebiete - Quelle: www.Umweltkarten.mv-regierung.de

10. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Eine Prüfung, ob einem Planvorhaben naturschutzrechtliche Verbote, insbesondere solche nach § 44 BNatSchG entgegenstehen, ist auch im Falle einer Satzung nach § 34 BauGB notwendig. Bestandserfassungen sind aber nur erforderlich, wenn ein möglicher artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand auf andere Art und Weise nicht rechtssicher bestimmt werden kann.

Anlagenbedingte und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Es sind folgende anlagenbedingte Auswirkungen zu erwarten:

- Die Intensität der Arbeiten entspricht den derzeit möglichen Nutzungen (Bebauung, dörfliche Frei- und Nutzflächen) in der Umgebung. Die Störwirkung mit kontinuierlicher Anwesenheit von Menschen (Licht und Lärm) und Prädatoren ist entsprechend der Ortslage im Bestand einzustellen.

- Bebauung von bisher überwiegend unversiegeltem Grünland / dörflicher Freifläche, daher sind diese Arbeiten als zusätzliche, aber unerhebliche Beeinträchtigung zu bewerten.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Die Intensität möglicher Arbeiten (Bauarbeiten) entspricht der zulässigen Nutzung in der Umgebung. Entsprechend sind diese Arbeiten als zusätzliche, aber zeitlich beschränkte Beeinträchtigung zu bewerten.

Relevanzprüfung

Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Eine Auflistung der 56 in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist nachfolgend dargestellt. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für die vorliegende Satzung nicht relevant.

Tabelle 9 In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang II / IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, Sellerie	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenreiche Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch-/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle		IV	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II		Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Hecken/Gebüsche/Waldränder/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehmgebiete
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsche/Wald

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See
für den Ortsteil Hof Lalchow - Satzungsbeschluss

Gruppe	wiss. Artname	deutscher Artname	A II FFH- RL	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarbflfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgebiete
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avel-</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

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

Für die nachfolgend aufgeführten verbleibenden Arten (fett gedruckt), die im Gebiet vorkommen könnten, wird primär geprüft, ob die geplanten Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, diesen Arten gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 / 5 BNatSchG auszulösen.

Fledermäuse

Die Bedeutung als potentiell Nahrungshabitat ist gegeben. Aufgrund der Eigenart der Vorhaben schränkt sich bau- und betriebsbedingt die mögliche Funktion des Untersuchungsgebietes als Nahrungs- und Jagdhabitat für Fledermäuse nicht ein.

Die Beeinträchtigung durch die Umstrukturierung des Gebietes kann als nicht erheblich eingestuft werden.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude, Gehölze) besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Fischotter

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Aufgrund der angegliederten Ortslage ist, trotz der Bebauung, nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Potentielle Laufwege bleiben erhalten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Wolf

Eine Betroffenheit aufgrund der Ortslagen und der vorhandenen Störfaktoren ist auszuschließen. Wanderungen und Störungen (des Menschen und seiner Tiere) bei fehlendem Wolfsmanagement sind aber grundsätzlich nicht auszuschließen.

Avifauna

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

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikel IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

weiterhin:

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

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

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

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

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

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

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabenraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

ungefährdete, nicht bedeutsame Brutvogelarten ohne spezielle Habitatansprüche („Allerweltsarten“)

Aufgrund des vorhandenen Störpotentials mit vorhandener Wohnbebauung / Wirtschaftsflächen / Verkehrswegen ist das Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen, ebenso wie, aufgrund der Prädatoren, das Vorkommen von Bodenbrütern.

Unterlagen für das Vorkommen geschützter Arten liegen in den Umweltkarten nicht vor.

Von den möglichen, sehr spezialisierten Arten des Grünlandes wäre die Grauammer relevant.

Weiterhin ist durch benachbarte Gehölzinseln neben den schon erwähnten Arten, wie Gelbspötter, Stieglitz, Kohlmeise und Amsel, mit steten Begleitern, wie dem Grünfink, zu rechnen. Für die Leitarten, wie Neuntöter, Ortolan, Turteltaube und Girlitz, aber auch Baumpieper und Goldammer, ist der Lebensraum als mit zu hohem Störpotential (Prädatoren) verbunden einzustufen.

Höhlenbäume sind nicht vorhanden.

Bei Rodungsanträgen für nach § 18 NatSchAG M-V geschütztem Baumbestand ist dem Antrag eine artenschutzrechtliche Begutachtung beizufügen.

Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Es ist mit einem charakteristischen Artenspektrum des Siedlungsraumes, wie Amsel, Bachstelze, Kohlmeise, Rotkehlchen, Hausrotschwanz, zu rechnen. Diese Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität.

Für Gebäude ist vor Umbau- oder Abrissarbeiten eine Kontrolle auf Nester vorzusehen.

Rastflächen

Rastflächen der Stufe 2 sind entsprechend Gutachtlicher Landschaftsrahmenplanung in www.umweltkarten.mv-regierung.de allseitig der Ortslage benannt. Aufgrund der konkreten Lage des Vorhabens innerhalb der Ortschaft kommt es aber zu keiner Verschiebung der Effektdistanzen.

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

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten (positive Rasterkartierung für Kranich, Weißstorch, Wiesenweihe), aber auch Überflieger, ist ein Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant. Der Weißstorch ist entsprechend Rasterkartierung aufgezeigt, Neststandorte sind in den Umweltkarten nicht mehr enthalten. Das Plangebiet ist entsprechend der tatsächlichen Nutzung und Ausbildung sowie Umgebung (Lager, Wirtschaftsfläche / eingefriedete umpflanzte Weide) unabhängig von der Entfernung zum Neststandort nicht als essentielles Grünland einzustufen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Fledermäuse

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude, Gehölze) besteht potentiell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse.

Vermeidungsmaßnahme:

Für die Gebäude (Umgestaltung / Umbau) ist die abschließende Kontrolle der Habitateignung auf die Ebene der Baugenehmigung zu verschieben, da mit diesem Planungsvorhaben Sanierungen und Neubauten vorgesehen sind. Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss / Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot / Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn / Weiterbau) zu realisieren.

Der Art der Beleuchtung ist erhöhte Aufmerksamkeit zu widmen.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Avifauna

Für die Gebäude (Umgestaltung / Umbau) ist die abschließende Kontrolle der Habitateignung auf die Ebene der Baugenehmigung zu verschieben, da mit diesem Planungsvorhaben Sanierungen und Neubauten vorgesehen sind.

Vermeidungsmaßnahme:

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle auf Nester Höhlen durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Eine Baufeldberäumung ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind bei Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Gehölzschutz

Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. 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.

Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Stadt Plau am See,

.....
Der Bürgermeister

**Entwicklungs- und Ergänzungssatzung
der Stadt Plau am See
für den Ortsteil Hof Lalchow**

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Blaue Textteile sind Änderungen/Ergänzungen nach der Behörden-/TÖB-Beteiligung.

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Plau am See vom folgende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow erlassen.

**§ 1
Räumlicher Geltungsbereich**

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereiches werden der Ortsteil Hof Lalchow einschließlich einer Ergänzungsfläche als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil entwickelt und dessen Grenze festgesetzt.

**§ 2
Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1**

In der Ergänzungsfläche der Satzung sind Haupt- und Nebengebäude mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.

**§ 3
Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Für den Ausgleich des Eingriffs durch die Festsetzungen der Satzung werden folgende Maßnahmen außerhalb des Satzungsgebietes zugeordnet:

Für die Eingriffe in der Ergänzungsfläche sind 5.779,63 KFÄ auszugleichen. Als Kompensation ist entsprechend HzE 2018 die Maßnahme 1.10 Anlage von Wald durch Pflanzung von Stiel-Eiche vorgesehen. Die Kompensation wird auf 5.780 m² der Sammelkompensationsfläche der Stadt Plau am See, Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 84, durchgeführt.

Der Beschluss der Reservierung der Fläche für die Satzung ist der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises vorzulegen.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Plau am See,

.....
Der Bürgermeister

Hinweise

Hinweis zur Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 der 1. Änderung der Satzung festgesetzten Grenze richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

Bodendenkmalpflegerische Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, 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 (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

Bodenschutzrechtliche Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen, altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten bekannt. Ergeben sich während der Erdarbeiten konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, sind unverzüglich die Arbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zu informieren.

Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erdarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Lagerflächen 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. Beim Einbau mineralischer Abfälle (z. B. Recyclingmaterial) in technischen Bauwerken ist nachweislich geeignetes Material (Z 0, Z 1.1) unter Beachtung der LAGA1 zu verwenden. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen. Bei Z 1.1 Material ist ein Abstand von mindestens einem Meter zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand einzuhalten.

Wird außerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen Bodenaushub auf oder in die durchwurzelbare Bodenschicht gebracht, sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. für dort nicht enthaltene Schadstoffe die Zuordnungswerte Z-0 der LAGA einzuhalten. Bei der Bodenverwertung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen sind 70 % der Vorsorgewerte einzuhalten und es ist vorab von der LFB Rostock eine Stellungnahme einzuholen und zu beachten. Der schriftliche Nachweis ist auf Verlangen vorzulegen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind die Bodenfunktionen der nur vorübergehend in Anspruch genommenen Böden durch ggf. Rückbau nicht mehr erforderlicher Befestigungen, Aufbringung abgetragenen Oberbodens und Flächenlockerung wiederherzustellen.

Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Als Vorsorge und Vermeidungsmaßnahmen für artenschutzrechtliche Konflikte sind Hinweise für den Artenschutz zu beachten:

Avifauna: Eine Baufeldberäumung ist nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle (Nester/Höhlen) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren, und durch einen Fachgutachter sind Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Fledermäuse: Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden eine protokollierte Kontrolle (Kot/Urinspuren) durch fachlich geeignete Personen notwendig. Bei Funden ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren und durch einen Fachgutachter sind Bergung und Ersatzquartiere (CEF-Maßnahmen vor Baubeginn/Weiterbau) zu realisieren.

Als Außenbeleuchtung sind nur zielgerichtete Lampen mit einem uv-armen, insektenfreundlichen, energiesparenden Lichtspektrum und einem warmweißen Licht mit geringem Blauanteil im Spektrum von 2000 bis max. 3000 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

Baumschutzfachliche Hinweise

Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. 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.

Bäume über 1,0 m STU sind nach § 18 NatSchAG M-V geschützt. Der Ausgleich wird nach Baumschutzkompensationserlass berechnet.

Hinweise zur Regenwasserbeseitigung

Die Ableitung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen und befestigten Flächen erfolgt über Verwertung und natürliche Versickerung auf den Grundstücken. Das gezielte Ableiten von Niederschlagswasser in den Untergrund über Anlagen zur Versickerung ist nach § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtig. Die Bauausführung der Versickerungsanlagen hat entsprechend Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen. Sickeranlagen sind so zu betreiben, dass sie jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sowie Belästigungen Dritter vermieden werden.