

Aktenzeichen:
Zuständigkeit: Bau- und Planungsamt
Verfasser: Manewald

Datum: 09.05.2022

Beratungsfolge:			
Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
Nichtöffentlich	12.09.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Nichtöffentlich	13.06.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau- und Infrastruktur und Umwelt	Vorberatung
Nichtöffentlich	20.06.2022	Hauptausschuss	Vorberatung
Öffentlich	14.09.2022	Stadtvertretung Plau am See	Entscheidung

Betreff:

Beschluss über den städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Plau am See für das Gebiet "Mühlenberg"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, den städtebaulichen Vertrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ zwischen der Erschließungsgesellschaft, D. Schröders & M. Stelten, und der Stadt Plau am See.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Anlagen:

Entwurf „städtebaulicher Vertrag“

Sachverhalt:

Mit dem städtebaulichen Vertrag sollen die anfallenden Kosten, wie Planungskosten u. s. w., geregelt werden.

gez. Hoffmeister

Bürgermeister

Entwurf
Städtebaulicher Vertrag
gem. § 11 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Plau am See für
das Gebiet "Mühlenberg"

zwischen

der

Stadt Plau am See

(nachfolgend Gemeinde genannt) vertreten durch
den Bürgermeister, Herrn Hoffmeister

und der

Erschließungsgesellschaft

D. Schröders & M. Stelten

An Fürthenrode 50, 52511 Geilenkirchen

(nachfolgend Grundstückseigentümer genannt)

Vertretungsbefugt jeder für sich alleine oder gemeinsam

Daniel Schröders, Am Tripser Wäldchen 58, 52511 Geilenkirchen

Marvin Stelten, Römerstraße 98, 52525 Heinsberg

I. Einleitungsbestimmungen
Vorbemerkungen

Vertragsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche und technische Erschließung eines Wohngebietes gemäß den von der Gemeinde verfolgten, städtebaulichen Zielen und Zwecken sowie die Vorbereitung und Durchführung erforderlicher Maßnahmen.

Hierzu soll die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ aufgestellt werden.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrages ist die Verpflichtung des Grundstückseigentümers zur Vorbereitung und Durchführung von Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Vertragsgebiet sowie von Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen.
2. Das Vertragsgebiet liegt in der Gemarkung Plau und umfasst die Flurstücke 99/3, 99/4, 101/9 tlw., 101/10, 101/1 1, 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. aus der Flur 14 (siehe hierzu beiliegende Pläne).

...bei externen Ausgleichsmaßnahmen sind die Flurstücke und der Eigentümer noch zu ergänzen

3. Für die Art, den Umfang und die Ausführung der Maßnahmen des § 1 Abs. 1 dieses Vertrages sind maßgebend:
 - a) die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ mit Begründung, Stand:.....
 - b) der Umweltbericht für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“, der einen gesonderter Teil der Begründung bildet, Stand:
4. Die Erschließungsgesellschaft D. Schröders & M. Stelten ist Eigentümer der Flurstücke 99/3, 99/4, 101/10, 101/11, 102/4, 102/5, 103/4, 104/1, 104/2, 106/4, 109/2, 109/4, 109/5, 109/9 und 125/7.
-noch nicht im Grundbuch eingetragen-
5. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass die Verpflichtungen aus diesem Vertrag erst in Kraft treten, wenn die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Stadt Plau am See in Kraft getreten ist.
6. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen gemäß § 1 Nr. 1 nach den Regelungen dieses Vertrages und nach den getroffenen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.

II. Ausarbeitung der Planung

§ 2 Kostenübernahme

1. Der Grundstückseigentümer übernimmt auf seine Kosten die vollständige Ausarbeitung der erforderlichen Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3. Hierzu gehören auch die Vermessungsarbeiten, Fachplanungen/-gutachten, fachspezifische Untersuchungen u. a., die für die Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 erforderlich sind.
2. Der Grundstückseigentümer trägt darüber hinaus, die auf Seiten der Gemeinde im Zuge der Ausarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, eine Verwaltungspauschale von 5.000,00 €. Mit Vertragsannahme durch die Gemeindevertretung wird die Summe sofort fällig.
3. Die Beauftragung eines geeigneten, mit landestypischen Gegebenheiten vertrauten Planungsbüros ist mit der Stadt Plau am See abzustimmen.
4. Mit der Bauleitplanung ist das Stadtplanungsbüro Beims, Friedensstraße 51, 19053 Schwerin beauftragt worden.

III. Erschließungsmaßnahmen

§ 3 Realisierung der Erschließung

1. Der Grundstückseigentümer übernimmt die Herstellung der in § 4 Abs. 1 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen entsprechend des noch abzuschließenden Erschließungsvertrages und trägt hierfür die Kosten.

§ 4 Art und Umfang der Erschließungsanlagen

1. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst die Herstellung einer öffentlichen Straße mit Anbindung an die Straßen Vogelsang und Wittstocker Weg sowie einer nördlichen Anbindungsmöglichkeit des Vertragsgebietes.
2. Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst auch die Herstellung der erforderlichen technischen Infrastruktur / Medien.
3. Der Grundstückseigentümer wird mit den Ver- und Entsorgungsträgern Verträge abschließen, die den Erhalt bzw. die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen gewährleisten. Er wird bei Erfordernis die grundbuchliche Eintragung von Wege- und Leitungsrechten veranlassen.
4. Mutterboden, der bei den Erschließungsanlagen im Bebauungsplangebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Bebauungsplangebietes bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

§ 5 Fertigstellung der Anlagen

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 festgesetzten baulichen Anlagen sowie Straßen in dem Umfang fertigzustellen oder durch Dritte fertigzustellen lassen, der sich aus der von der Gemeinde beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 und des Erschließungsvertrages ergibt.
2. Die Erschließungsmaßnahmen sollen dabei zeitlich entsprechend der Bebauung des Standortes durchgeführt werden.

IV. Naturschutz

§ 6 Ausgleichsmaßnahmen

1. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, auf eigene Kosten zur Durchführung des erforderlichen Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen und Darlegungen in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.
2. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, geplante Pflanzmaßnahmen gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in der auf den Beginn der Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzsaison (01. April bis 31. Mai) auf seine Kosten durchzuführen oder fachgerecht durchzuführen lassen.
3. Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich, spätestens bei Beginn der Erschließungsarbeiten mit der Durchführung der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 bestimmten Ausgleichsmaßnahmen zu beginnen.

V. Schlussbestimmungen

§ 7 Bodensanierung

1. Sollten bei der Gestaltung des Bebauungsplangebietes Altlasten festgestellt werden, die zu einer Verunreinigung des Grundwassers führen können, wird der Grundstückseigentümer die erforderliche Bodensanierung auf seine Kosten durchführen.

§ 8 Haftungsausschluss

1. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Grundstückseigentümers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung der Satzung können Ansprüche an die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit der Satzung über den Bebauungsplan im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 9 Kündigung und Haftung

1. Eine Kündigung dieses Vertrages kann nur erfolgen, wenn die Ausführung des Vertrages technisch und/oder rechtlich unmöglich ist und sich eine Anpassung aus diesem Grunde ausschließt.

2. Die Gemeinde kann den Vertrag auch kündigen, wenn der Grundstückseigentümer den sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten nicht fristgerecht nachkommt oder wenn über das Vermögen des Grundstückseigentümers das Konkurs- oder Vergleichsverfahren eröffnet wird.

§ 10 Gerichtsstand

1. Für die Entscheidung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht zuständig.

§ 11 Wirksamwerden

1. Der Vertrag wird erst wirksam, wenn die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 in Kraft tritt.

§ 12 Sonstiges

1. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Jegliche Vertragsänderungen oder-ergänzungen bedürfen zu Ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform.
3. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.
4. Tritt nach Vertragsabschluss eine wesentliche Veränderung der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse ein, die bei Abschluss dieses Vertrages maßgebend waren und sind infolge dessen die gegenseitigen Verpflichtungen der Gemeinde und des Grundstückseigentümers in ein grobes Missverhältnis geraten, werden Gemeinde und Grundstückseigentümer eine angemessene Anpassung des Vertrages an die geänderten Verhältnisse herbeiführen.
5. Dieser Vertrag ersetzt nicht die nach gesetzlichen und satzungsrechtlichen Bestimmungen durch den Grundstückseigentümer zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse, Zustimmungen und Genehmigungen.
6. Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, dass ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf Beschlussfassung über die Satzung 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 durch diesen Vertrag nicht begründet wird.
7. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und der Grundstückseigentümer erhalten je eine Ausfertigung.

§ 13 Anlagen

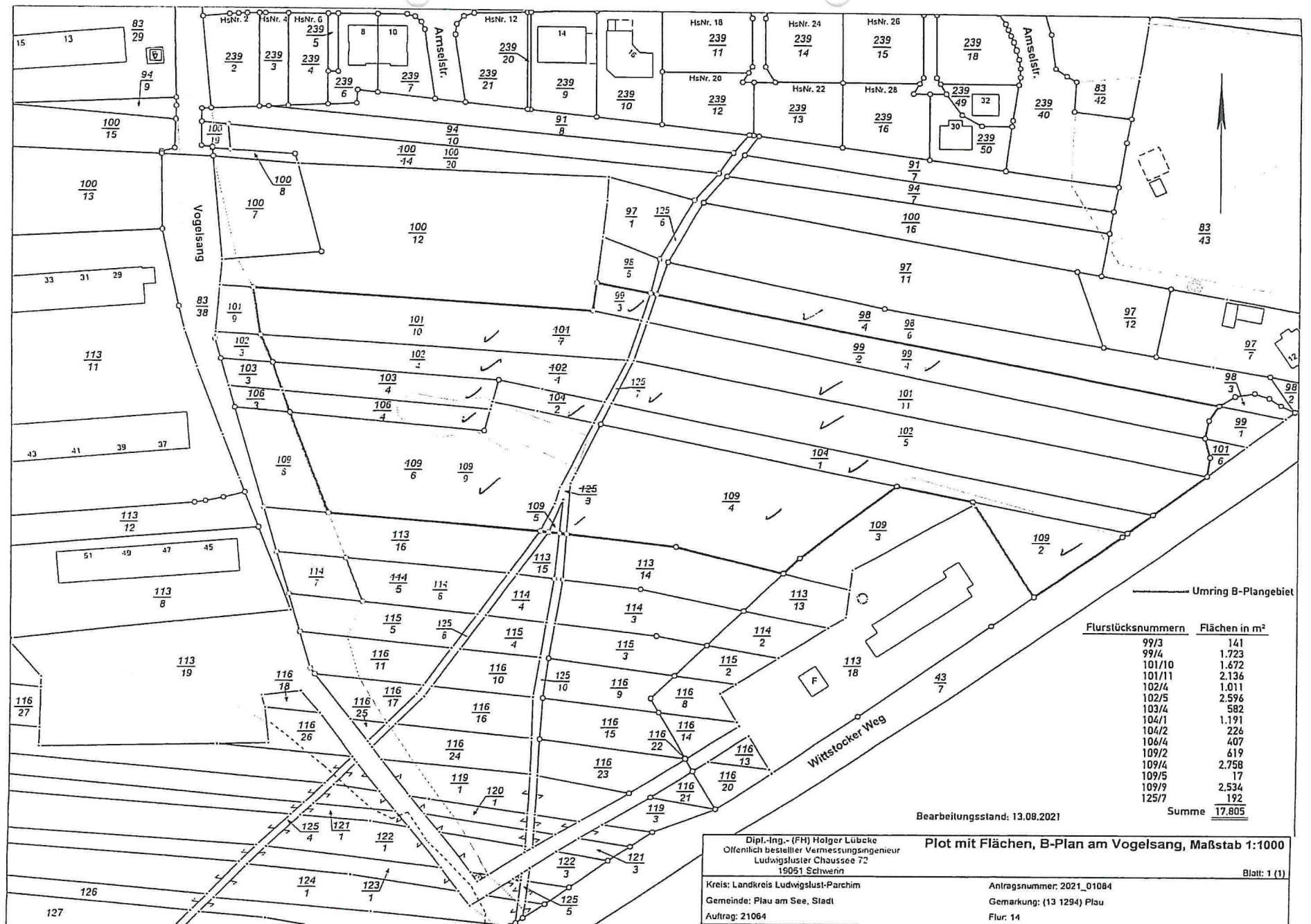
Neben einem Vermessungsplan und dem Vorentwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 werden die noch weiter zu erstellenden Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 Anlage dieses Vertrags.

Geilenkirchen/ Heinsberg,

Plau am See,

.....
Grundstückseigentümer

.....
Bürgermeister





2. ÄNDERUNG B-PLAN NR. 3 „MÜHLENBERG“ STADT PLAU AM SEE

Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

1. Umweltbericht (UWB)

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan	• Innerhalb des Geltungsbereichs	Auswertung vorhandener Unterlagen, Geländebegehung
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und Berücksichtigung der Umweltbelange	• RREP Westmecklenburg • GLRP Westmecklenburg	---	Auswertung vorhandener Unterlagen
Tiere	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung	• spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten (s. AFB)	Revierkartierung vorkommender Brutvogelarten 6 Tages- und 2 Nachtbegehungen im Zeitraum von Ende März bis Juli 2022, Erfassung von Fledermausleitstrukturen und Wochenstuben im Nahbereich, Potenzialabschätzung der weiteren Artengruppen
Pflanzen	• Umweltkarten M-V LUNG • Hinweise zur Eingriffsregelung • Vermessung	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013)	Kartierung Biotope März 2022, UG = Bebauungsplangrenze
Biologische Vielfalt	• GLRP Westmecklenburg	• Angaben zur Vielfalt von Biotoptypen und Artenvorkommen	Auswertung vorhandener Unterlagen
Fläche	• Vorentwurf B-Plan mit Festsetzung der GRZ	• Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotoptypenkartierung • Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		(Festsetzungen GRZ im B-Plan)	
Boden	• GLRP MMR • Umweltkarten M-V LUNG • Bodenschutz in der Umweltprüfung • Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele. • Bundesbodenschutzgesetz	• Aussagen zum Umfang an Versiegelung und sonstiger Flächenbeanspruchung (GRZ als Höchstmaß für Versiegelung) • Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung • Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wasser	• GLRP Westmecklenburg • Umweltkarten M-V LUNG • Wasserhaushaltsgesetz	• Aussagen zu Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung • Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser • Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung	Auswertung vorhandener Unterlagen
Luft	• GLRP Westmecklenburg	• Darstellung Bestand und mögliche Änderungen • Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens	Auswertung vorhandener Unterlagen
Klima	• GLRP Westmecklenburg	• Aussagen zum Lokalklima • Beurteilung möglicher Auswirkungen	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	
Landschaft	- Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, - GLRP Westmecklenburg	- Erfassung örtlicher Gegebenheiten - Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft - Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild	Geländebegehung im Rahmen der Biotopkartierung, Auswertung vorhandener Unterlagen, verbal-argumentativ
Mensch und Gesundheit	- GLRP Westmecklenburg - Umweltkarten M-V LUNG - B-Plan	- Darstellung der Bestands-situation - Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen - schalltechnische Untersuchung zur Ermittlung von Lärmauswirkung auf die geplanten Nutzungen und von diesen ausgehend sowie Empfehlungen für Festsetzungen - Beeinflussung der Luft-hygiene innerhalb und angrenzend des B-Plans (s. Schutzgut Luft) - Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kultur- und sonstige Sachgüter	• Umweltkarten M-V LUNG • Denkmalliste des Landkreises • B-Plan und 1. Änderung	• Prüfung auf Vorkommen archäologischer Funde oder Denkmale	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wechselwirkungen		• Ermittlung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	verbal argumentativ im Umweltbericht unter Einbeziehung des Artenschutzes
Schutzgebiete nationaler Bedeutung	• Umweltkarten M-V LUNG	----	---
Schutzgebiete internationaler Bedeutung (Natura 2000 Gebiete)	• Umweltkarten M-V LUNG	• Keine Betrachtung erforderlich	----
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	• Abfallsatzung des Landkreises Ludwigslust-Parchim	• Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Straßenquerschnitte entsprechend der Dimensionierung der Müllfahrzeuge	Auswertung vorhandener Unterlagen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	• B-Plan • Begründung B-Plan	• Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien prüfen (z. B. PV Anlagen), Dachbegrünung	verbal-argumentativ
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	---	----	verbal-argumentativ
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	----	• Alternative Anbindung prüfen (Bus, Bahn, Rad)	verbal-argumentativ
Auswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	• Störfallverordnung	• sind für den B-Plan nicht zu erwarten	verbal-argumentativ
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Umweltkarten	• Bewertung der geplanten Nutzung	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
		• Möglichkeiten der Minimierung von Versiegelungen	
Vermeidung und Ausgleich	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) • Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU 2018)	Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, Zuordnung festgesetzter Maßnahmen aus B-Plan (Ursprungsfassung) wie z. B. Durchgrünung und externe Maßnahme im Stadtgebiet
Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	---	• Abschätzung des Entwicklungspotenzials der Fläche	verbal-argumentativ
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	---	• Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern	verbal-argumentativ
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Überwachung	• Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	• Bewertung der Umweltauswirkungen • Prüfung von Überwachungsmaßnahmen	verbal-argumentativ
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	• Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • Flächennutzungsplan	• nicht relevant, da rechtskräftiger B-Plan	verbal-argumentativ
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	• 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	---	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
	Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010) • Ableitung von Maßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). • Rechtskräftiger B-Plan Ursprungsfassung		

Eingriffsregelung:

- Für den ursprünglichen B-Plan wurde ein gesonderter Grünordnungsplan (2003) erstellt, dessen Festsetzungen sich im B-Plan wiederfinden. Da nach Erlangen der Rechtskraft der B-Plan nicht realisiert wurde, sind auch keine grünordnerischen Maßnahmen umgesetzt worden. Entsprechend werden nun für die jeweiligen Teilabschnitte (1. Änderung, 2. Änderung) diese Festsetzungen aufgegriffen. Zur Verfügung steht eine externe Maßnahme (T 3) zur Entwicklung von naturnahem Buchenwald sowie eine Durchgrünung des Plangebietes. Weitere Erläuterungen siehe Tabelle 1 der Anlagen.

Mittelbare Eingriffswirkung

- Der B-Plan Nr. 3 ist seit dem Jahr 2004 rechtskräftig. Die Fläche wurde über einen längeren Zeitraum nicht bebaut und im Jahr 2015 wurde mit der 1. Änderung des B-Plans der nördliche Teil herausgelöst. Inzwischen fand hier eine Bebauung statt. Nun erfolgt die 2. Änderung in einem mittig gelegenen Bereich. Der verbleibende Teil des B-Plans bleibt weiterhin rechtskräftig. Auf die Prüfung von mittelbaren Eingriffen wird bei der zweiten Änderung verzichtet, da sich im Norden (1. Änderung), im Westen und Osten eine vorhandene Bebauung erstreckt. Darüber hinaus befindet sich wie oben erwähnt eine weitere Teilfläche des rechtskräftigen B-Plan aus 2004 im Süden. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage von der nun 2. Änderung keine zusätzlichen Wirkungen über die Abgrenzung hinaus zu erwarten sind.

Gehölzschutz/Schutzstatus

- Schutz auf Landesebene nach § 18 und § 19 NatSchAG M-V

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen:

- Keine Rodungs-, Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September mit vorherige Besatzkontrolle geeigneter Höhlenbäume
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, RAS-LP 4, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt:

- Pflanzmaßnahmen im Geltungsbereich der 2. Änderung (s. Festsetzungen rechtskräftiger B-Plan)
- Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Plau am See (s. Festsetzungen rechtskräftiger B-Plan)

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusprechen ist insbesondere neben dem Schutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz.

Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden 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 ist eine Erfassung vorkommender Brutvogelarten und Fledermausleitstrukturen/-quartiere als auch eine Biotoptypen- und Habitatkartierung des Geltungsbereiches.

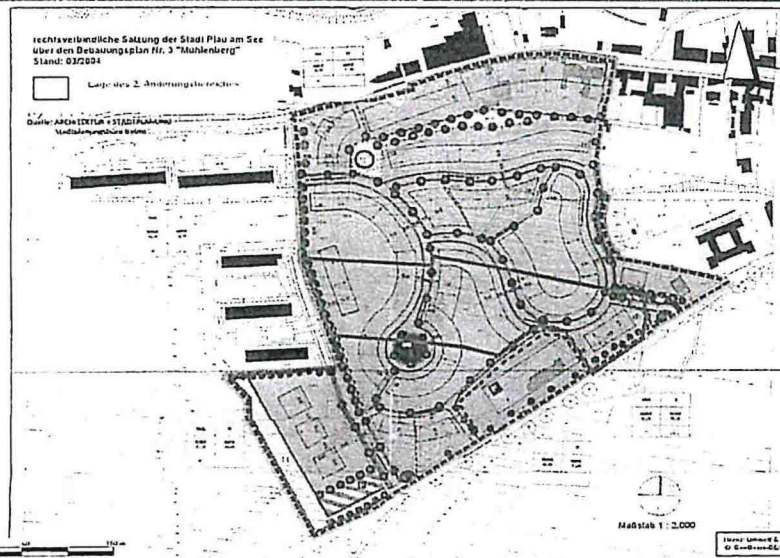
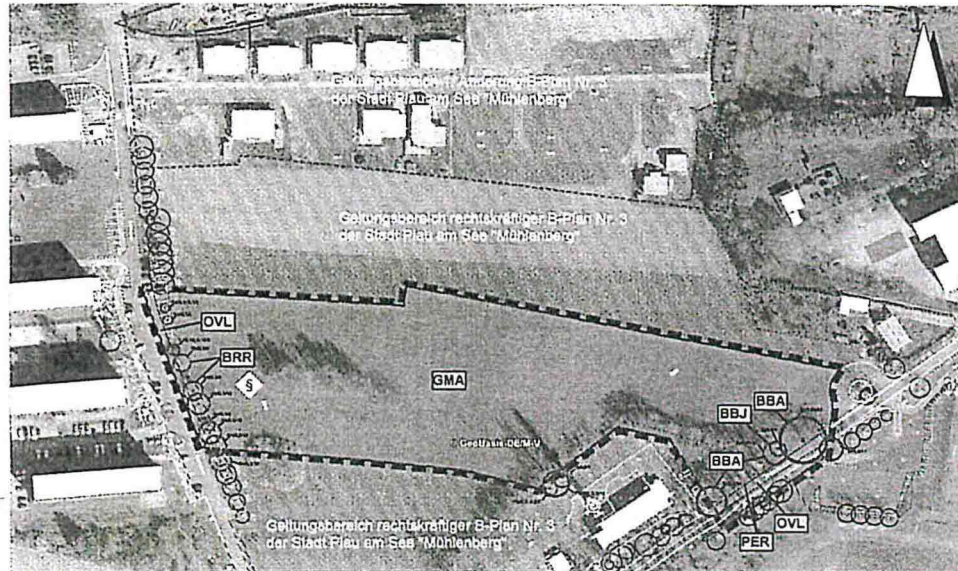
Im Ergebnis der Biotoptypenkartierung wurde festgestellt, dass der Gehölzbestand im Bereich des Plangebietes bereits gerodet wurde. Potenzielle Habitatstrukturen von Baum- und Gebüschbrütern orientieren sich demnach nur noch an den Grenzen des Plangebietes.

QUELLEN:

- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN-LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM).
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882) geändert worden ist.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- LABO – BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- MLU – MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Bodenschutzprogramm Teil 2 – Bewertung und Ziele.
- INGENIEURBÜRO WASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- FROELICH & SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern.

ANLAGEN:

- Tabelle 1: Gegenüberstellung B-Plan und Änderungen 2004 bis 2022
- Karte 1: Bestandsaufnahme Biotope (Grundlage Umweltbericht)



Legende

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

BESTAND

Biotypen (nach LUNG 2013)

- Acker
- Baumreihe
- Jüngerer Einzelbaum
- Älterer Einzelbaum
- Straße
- Artenarmer Zierrasen

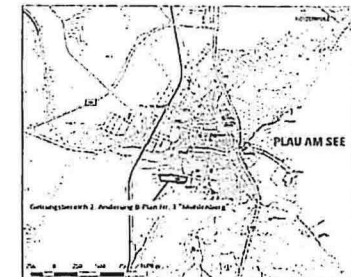
nach § 19 NatSchAG M-V geschützt

Vorbelastungen/Störquellen:

Wohnbebauung, rechtskräftiger B-Plan

Angaben Bäume:
ArStammdurchmesser/Kronendurchmesser

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



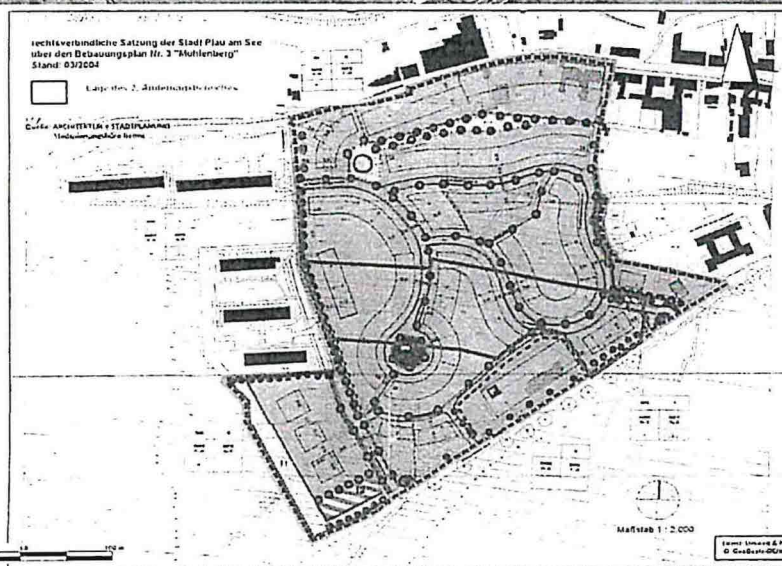
2. Änderung B-Plan Nr. 3 der Stadt Plau am See "Mühlenberg" (Landkreis Ludwigslust-Parchim)

- UMWELTBERICHT -

Bestandsaufnahme

		Umweltamt Plau am See 19100 Plau am See 037623-0	
Bestandsaufnahme Datum: 03/2004 Bearb. von: [Name] Bearb. durch: [Name]		Bestandsaufnahme Datum: 03/2004 Bearb. von: [Name] Bearb. durch: [Name]	
Bestandsaufnahme Datum: 03/2004 Bearb. von: [Name] Bearb. durch: [Name]	Bestandsaufnahme Datum: 03/2004 Bearb. von: [Name] Bearb. durch: [Name]	Bestandsaufnahme Datum: 03/2004 Bearb. von: [Name] Bearb. durch: [Name]	Anzahl der Karten: 1 Seite: 1

VORENTWURF



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

Biotoptypen (nach LUNG 2013)

- | | |
|------------|----------------------|
| GMA | Acker |
| BRR | Baumreihe |
| BBJ | Jüngerer Einzelbaum |
| BBA | Älterer Einzelbaum |
| OVL | Straße |
| PER | Artenarmer Zierrasen |

§ nach § 19 NatSchAG M-V geschützt

Vorbelastungen/Störquellen:

- ☐
- Wohnbebauung, rechtskräftiger B-Plan

Angaben Baume:
Art/Stammdurchmesser/Kronendurchmesser

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



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

- UMWELTBERICHT -

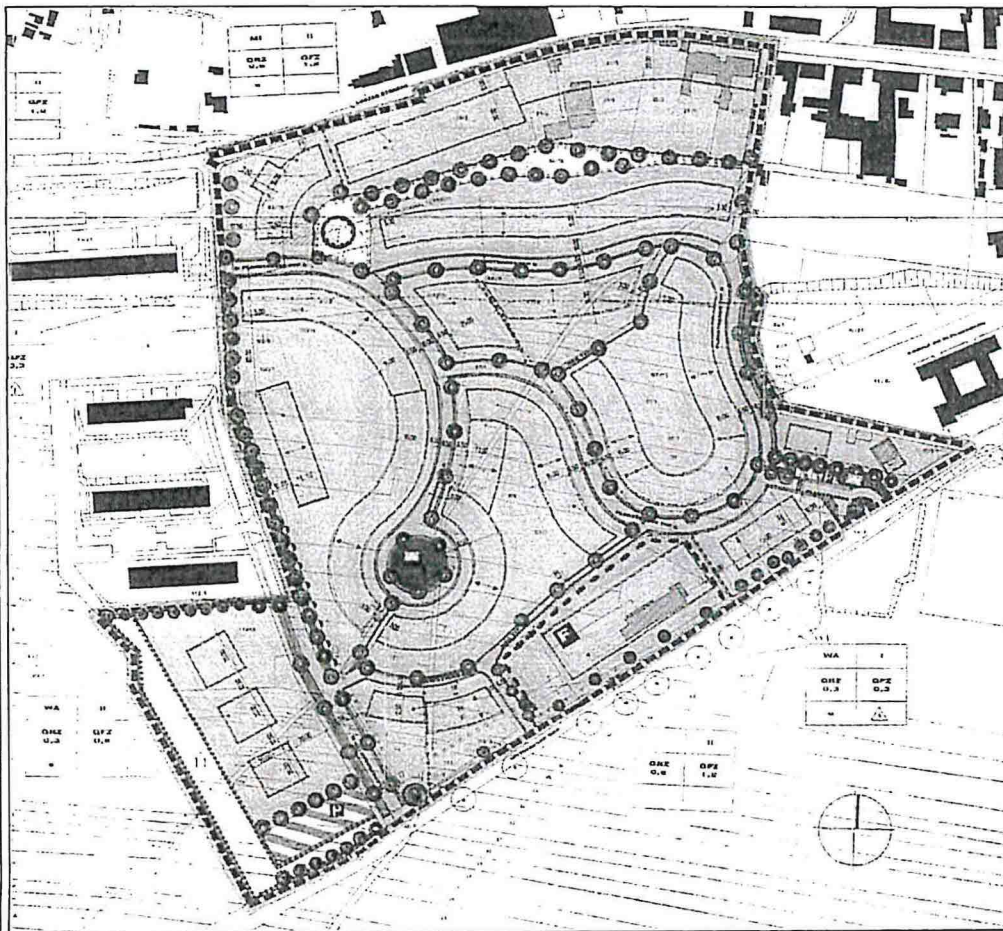
Bestandsaufnahme

[illegible]

VORENTWURF

Stand B-Plan

Stand B-Plan 2003/2004



Ergebnisse/Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

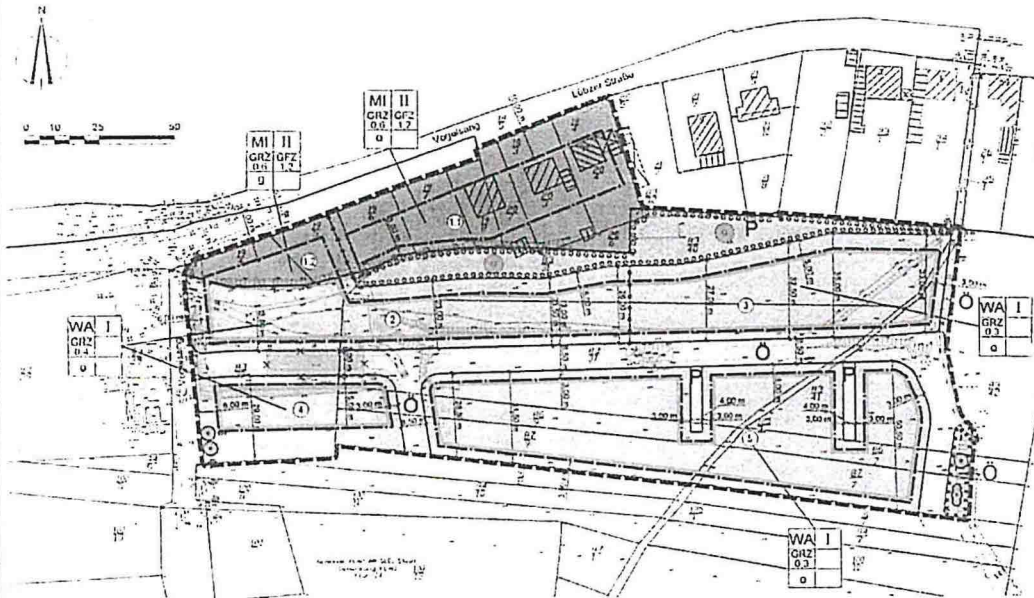
- Größe 9,44 ha
- Mischgebietsfläche GRZ 0,6
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Einzelhäuser

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 Parkfläche am „Wittstocker Weg“ ist für je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen

Stand B-Plan

Stand B-Plan 1. Änderung 2015



Ergebnisse/Festsetzungen

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:

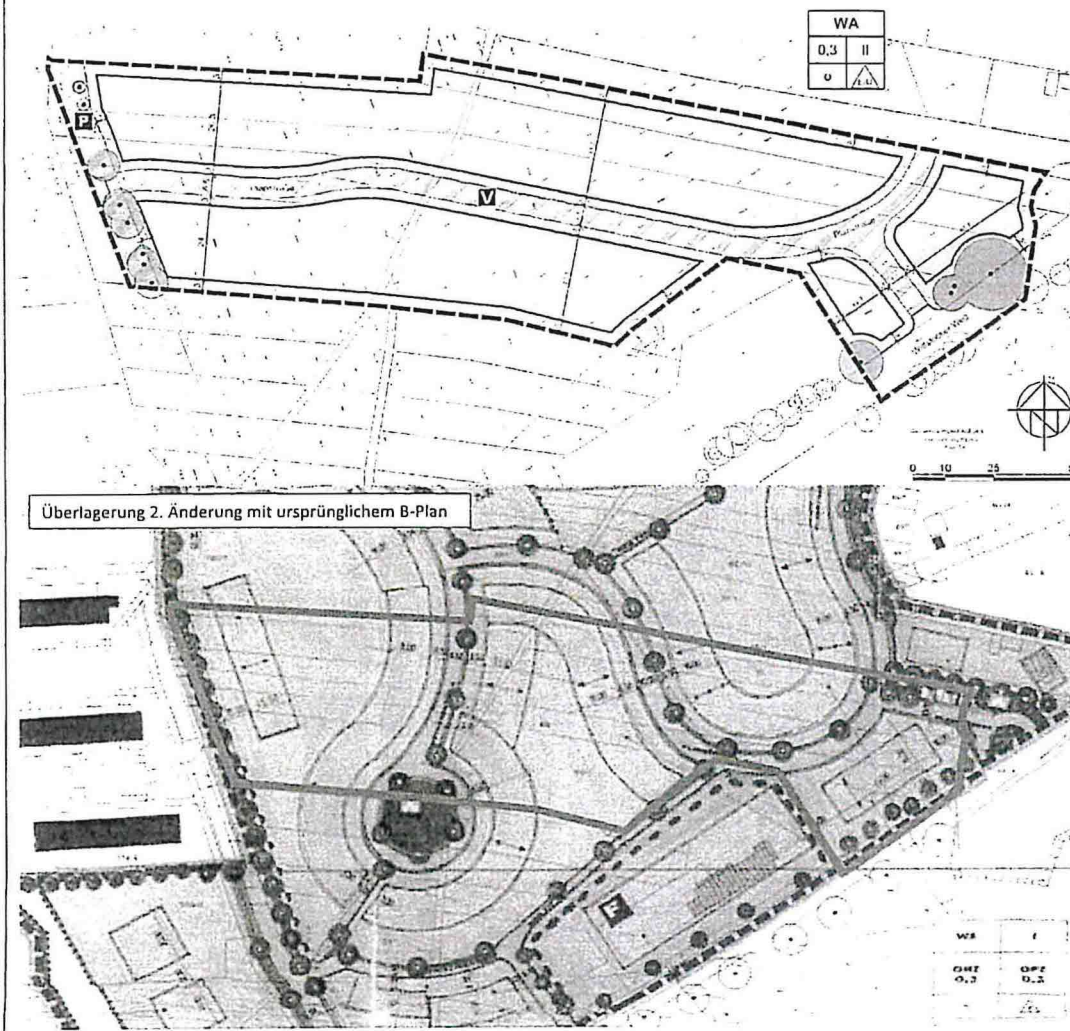
- Größe der Änderungsfläche 2,45 ha
- Mischgebietsfläche GRZ 0,6
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 und 0,4
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Offener Bauweise

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

Stand B-Plan 2. Änderung 2022 VORENTWURF



Ergebnisse/Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Größe der Änderungsfläche ca. 1,9 ha
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3
- Zweigeschossige 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.

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.

Die nachfolgende Tabelle 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). Die Werte

	B-Plan Original	2. Änderung	Differenz zum Original
WA	15.768	15.844	+ 76
Verkehr	1.813	1.954	+ 141
Summe	17.581	17.798	+ 217

In Summe werden ca. 217 m² mehr Fläche zur Bebauung ausgewiesen, was als unerheblich einzustufen ist. Die zukünftige Bebauung der Wohnhäuser im WA (Allgemeines Wohngebiet) orientiert sich an der zulässigen GRZ.

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 artenreiches Frischgrünland (GMA) mit Mahd und einer Wertstufe von 2. Bilanziert wurde mit dem Erlangen der Rechtskraft auch Gehölzrodungen. Diese waren bei der aktuellen Biotopkartierung der Änderungsfläche im März 2022 bereits realisiert.

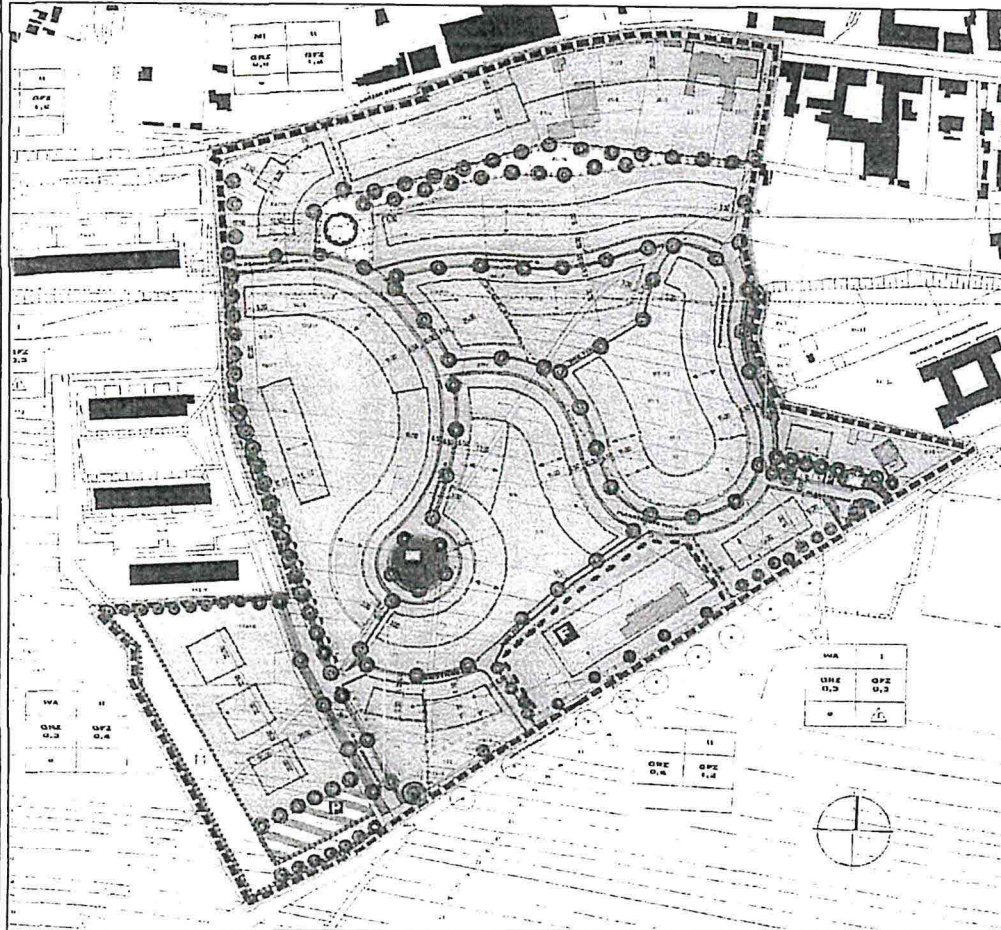
Die damals getroffenen Festsetzungen werden dabei in angepasster Form übernommen. Ein rechnerischer Nachweis (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) kann entfallen.

Folgende Maßnahme sind vorgesehen:

- Innerhalb der 2. Änderungsfläche lassen sich straßenbegleitende Bäume pflanzen (15 Stück wie in der ursprünglichen Fassung).
- 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).

Stand B-Plan

Stand B-Plan 2003/2004



Ergebnisse/Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

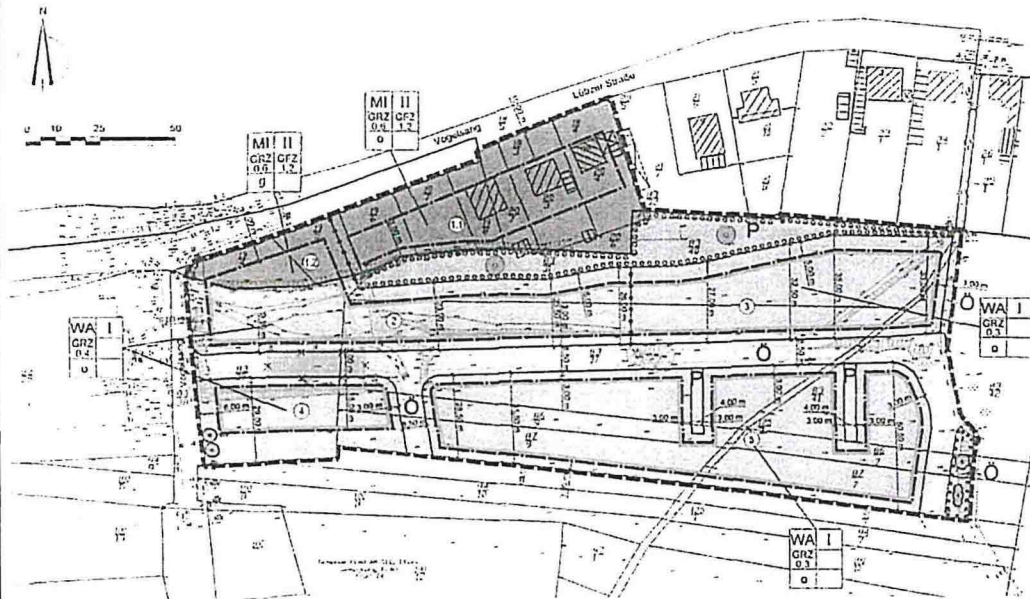
- Größe 9,44 ha
- Mischgebietsfläche GRZ 0,6
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Einzelhäuser

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-/Waldwiesenutzung 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 Parkfläche am „Wittstocker Weg“ ist für je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen

Stand B-Plan

Stand B-Plan 1. Änderung 2015



Ergebnisse/Festsetzungen

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:

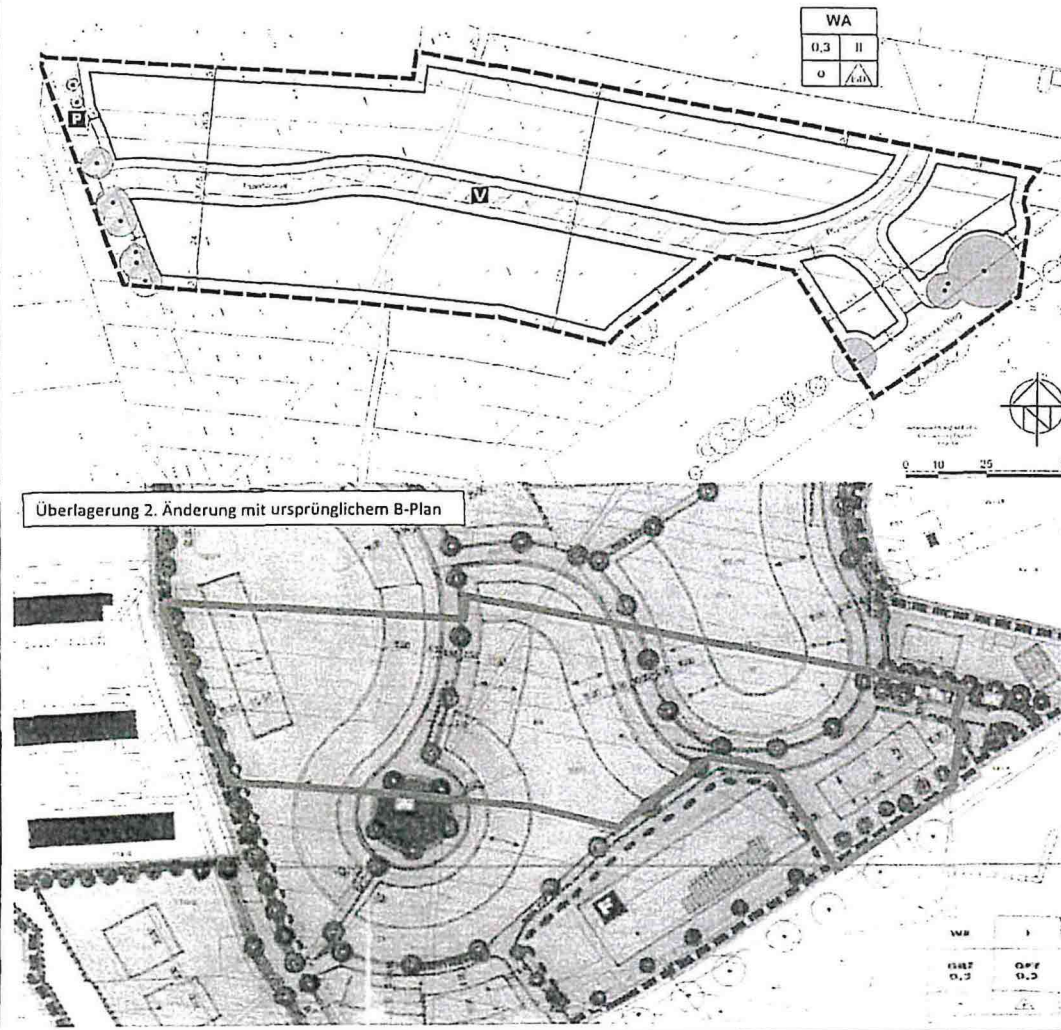
- Größe der Änderungsfläche 2,45 ha
- Mischgebietsfläche GRZ 0,6
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3 und 0,4
- Ein- bis zweigeschossige Bebauung
- Offener Bauweise

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

Stand B-Plan 2. Änderung 2022 VORENTWURF



Ergebnisse/Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Größe der Änderungsfläche ca. 1,9 ha
- Allgemeines Wohngebiet GRZ 0,3
- Zweigeschossige 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.

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.

Die nachfolgende Tabelle 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). Die Werte

	B-Plan Original	2. Änderung	Differenz zum Original
WA	15.768	15.844	+ 76
Verkehr	1.813	1.954	+ 141
Summe	17.581	17.798	+ 217

In Summe werden ca. 217 m² mehr Fläche zur Bebauung ausgewiesen, was als unerheblich einzustufen ist. Die zukünftige Bebauung der Wohnhäuser im WA (Allgemeines Wohngebiet) orientiert sich an der zulässigen GRZ.

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 artenreiches Frischgrünland (GMA) mit Mahd und einer Wertstufe von 2. Bilanziert wurde mit dem Erlangen der Rechtskraft auch Gehölzrodungen. Diese waren bei der aktuellen Biotopkartierung der Änderungsfläche im März 2022 bereits realisiert.

Die damals getroffenen Festsetzungen werden dabei in angepasster Form übernommen. Ein rechnerischer Nachweis (Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) kann entfallen.

Folgende Maßnahme sind vorgesehen:

- Innerhalb der 2. Änderungsfläche lassen sich straßenbegleitende Bäume pflanzen (15 Stück wie in der ursprünglichen Fassung).
- Innerhalb der Baufelder sind je 100 m² versiegelter Fläche 3 Obstbäume oder 1 Laubbau zu pflanzen.
- Externe Maßnahme T 3 als Zuordnungsfestsetzung. Auf ca. 2,56 ha Acker naturnahen Buchenwald entwickeln (Quelle: GOP SCHIEDEWITZ 2003).