

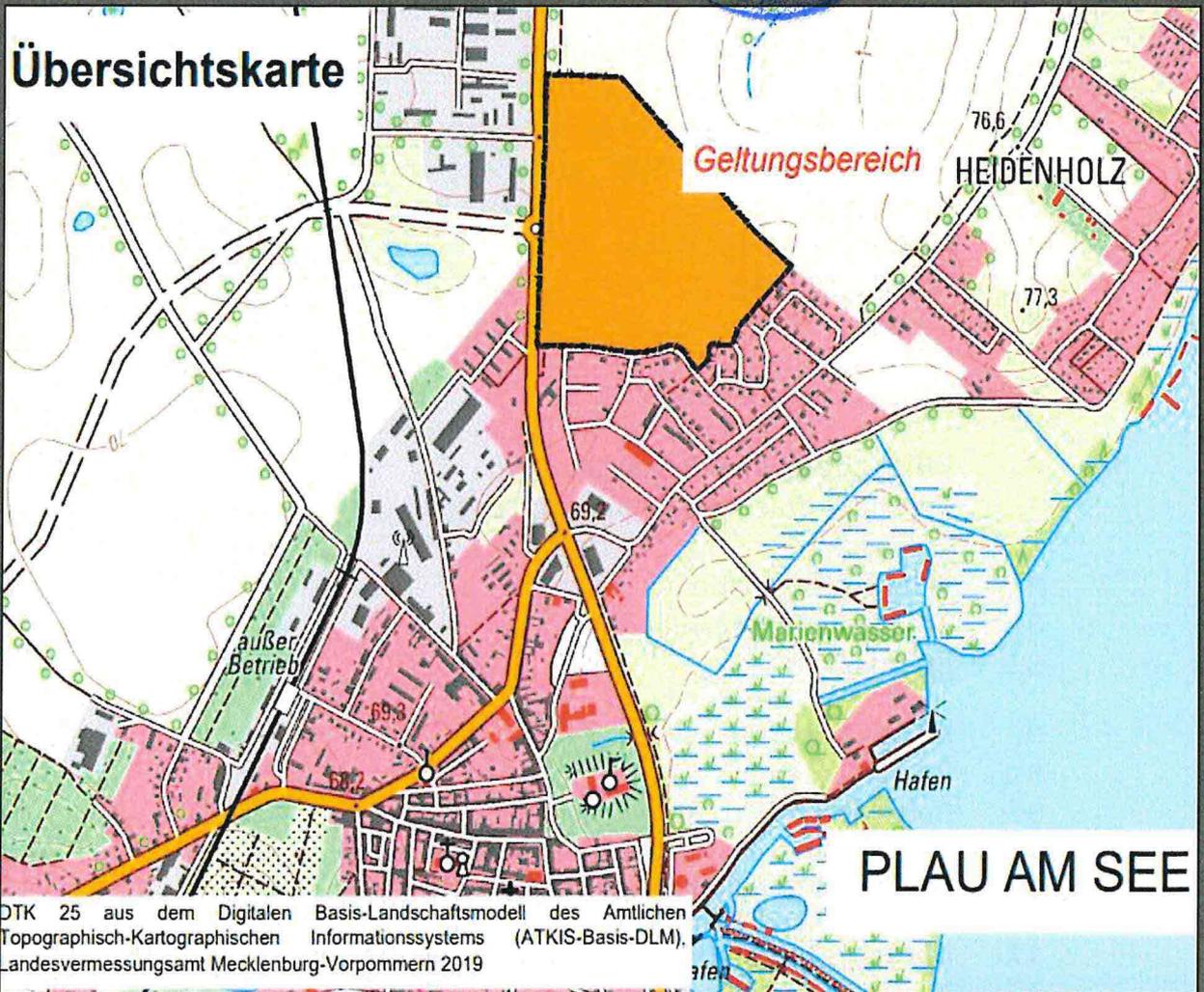
Satzungsexemplar  
vom 21.02.24

Stadt Plau am See

Plau am See, 21.06.24



Bebauungsplan Nr. 38  
„Rostocker Chaussee“



Begründung  
Januar 2024

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen der Planung</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Planungsgrundlagen	6
<b>3.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Vorgaben übergeordneter Planungen</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Beschaffenheit des Plangebietes</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	14
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	18
6.4	Örtliche Bauvorschriften	18
6.5	Umweltprüfung	18
6.6	Verkehr	20
<b>7.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>21</b>
<b>8.</b>	<b>Wirtschaftliche Infrastruktur</b>	<b>22</b>
8.1	Energie-, Wasserver- und -entsorgung	22
8.2	Gewässer	22
8.3	Telekommunikation	23
8.4	Abfallentsorgung/Altlasten	23
8.5	Brandschutz	24
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>25</b>
9.1	Baudenkmale	25
9.2	Bodendenkmale	26
<b>10.</b>	<b>Umsetzung des Bebauungsplans</b>	<b>26</b>
<b>11.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>Anhang</b>	<b>38</b>

## 1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadt Plau am See beschloss am 29.11.2000 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4.1 „Gewerbegebiet Güstrower Chaussee“. Diese trat am 20.03.2002 in Kraft. Mit diesem Bebauungsplan wurden im gesamten Plangebiet ausschließlich Gewerbegebiete festgesetzt.

In den vergangenen 20 Jahren konnten in diesem Plangebiet nur teilweise Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Zusätzlich entwickelten sich in der Stadt Plau am See auch neue Bedürfnisse.

Um der stets ansteigenden Nachfrage von Wohnbauflächen nachzukommen und der daraus resultierenden Knappheit an Flächen für die Wohnbebauung entgegenzuwirken, möchte die Stadt neue Wohnbauflächen gewinnen. Die dadurch entstehenden höheren Versorgungsleistungen sollen entsprechend angepasst werden, indem auch Flächen für den großflächigen Einzelhandel angesiedelt werden. Diese neuen Bedürfnisse sind in der Gebietsausweisung Gewerbe des rechtskräftigen B-Planes Nr. 4.1 planungsrechtlich nicht zulässig.

Infolgedessen beschloss die Stadtvertretung der Stadt Plau am See in ihrer Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Rostocker Chaussee“ der Stadt Plau am See. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist identisch mit dem rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4.1 „Gewerbegebiet Güstrower Chaussee“ und soll diesen nach seinem Inkrafttreten vollständig ersetzen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Rostocker Chaussee" ist neben der Gewinnung von zusätzlicher Fläche für Wohnbebauung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Bauflächen für die Ansiedlung eines Vollsortimenters, eines Lebensmittelmarkts und eines Warenhauses, um Versorgungslücken zu schließen und Umsatzsteueraufkommen in der Stadt zu erhöhen und die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes an den nördlichen Kreisverkehr zu schaffen.

Planungsanlass ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters sowie eines Lebensmitteldiscounters innerhalb des Stadtgebiets Plau am See. Beide Unternehmen haben deutlich gemacht, dass eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard an den derzeitigen Standorten nicht möglich ist. Die ansässigen Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe übernehmen maßgeblich Nahversorgungsfunktionen für die im unmittelbaren Einzugsbereich ansässige Wohnbevölkerung und darüber hinaus auch für das ländliche Einzugsgebiet außerhalb des Gemeindehauptortes.

Den Festlegungen des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg entsprechend, ist Plau am See die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet. Grundzentren übernehmen maßgebliche Versorgungsfunktionen für die ländlichen Räume der betreffenden Region. Plau am See als Grundzentrum ist so zu entwickeln, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist. Entwicklungen im Bereich des Einzelhan-

dels bestimmen also in besonderer Weise die Funktion und Attraktivität der Siedlungen und sind ein wesentliches Element der Daseinsvorsorge.

Für eine langfristige Bindung der in Plau am See ansässigen Einzelhandelsunternehmen soll im Sinne der Versorgungsfunktion des Gemeindehauptortes mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 "Rostocker Chaussee" aufgestellt werden.

Die geplante Verkaufsflächenzahl von etwa 3.400 m<sup>2</sup> lässt sich ausschließlich über die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren.

Neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll mit dem Verfahren die Verkehrsführung in Richtung Quetziner Straße geregelt werden.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO ausgehend vom Wohngebiet Quetziner Straße südlich des Geltungsbereiches ein immissionsverträglicher Übergang zu den geplanten gewerblichen Nutzungen an der Rostocker Chaussee geschaffen werden.

## 2. Grundlagen der Planung

### 2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. MV S.934, 939)
- **Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LwaldG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- **Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes** (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- **Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DschG M-V)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392)
- **Hauptsatzung der Stadt Plau am See** in der aktuellen Fassung

## 2.2 Planungsgrundlagen

- Amtliches Liegenschaftskataster, sowie Geodaten des Landeamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Straße 289, 19059 Schwerin von 2023
- Lagebezugssystem: ETRS89. UTM 33N, EPSG-Code 25833; Höhenbezug DHHN2016
- Bebauungsplan Nr. 4.1 „Gewerbegebiet Güstrower Chaussee“ der Stadt Plau am See

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 18,9 ha. Er erstreckt sich auf die Flurstücke 63 (tlw.), 64 (tlw.), 65/3, 66/3, 67/3, 68/3, 69/3, 73/3, 74/3, 75/3, 76/3, 76/5, 77/4, 77/6, 78/4, 78/6, 79/2, 80/2, 115/13, 115/17, 155, 156/11, 157/19, 158, 159, 160/21, 161/63, 162/1, 162/2, 162/3, 162/4, 401/1, 401/3, 401/34, 401/35, 401/36, 401/40, 401/41, 401/42, 401/43, 401/44, 401/45, 401/46, 401/47, 401/48, 401/49, 401/50, 401/51, 401/52, 401/53 und 401/54 der Flur 6 in der Gemarkung Plau.

#### 4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Bauleitpläne unterliegen den **Zielen und Grundsätzen der Raumordnung**. Dabei sind die einzelnen Bundesländer gebunden, übergeordnete und zusammenfassende Pläne oder Programme aufzustellen.

*Ziele* der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Für gemeindliche Bauleitplanverfahren besteht eine Anpassungspflicht.

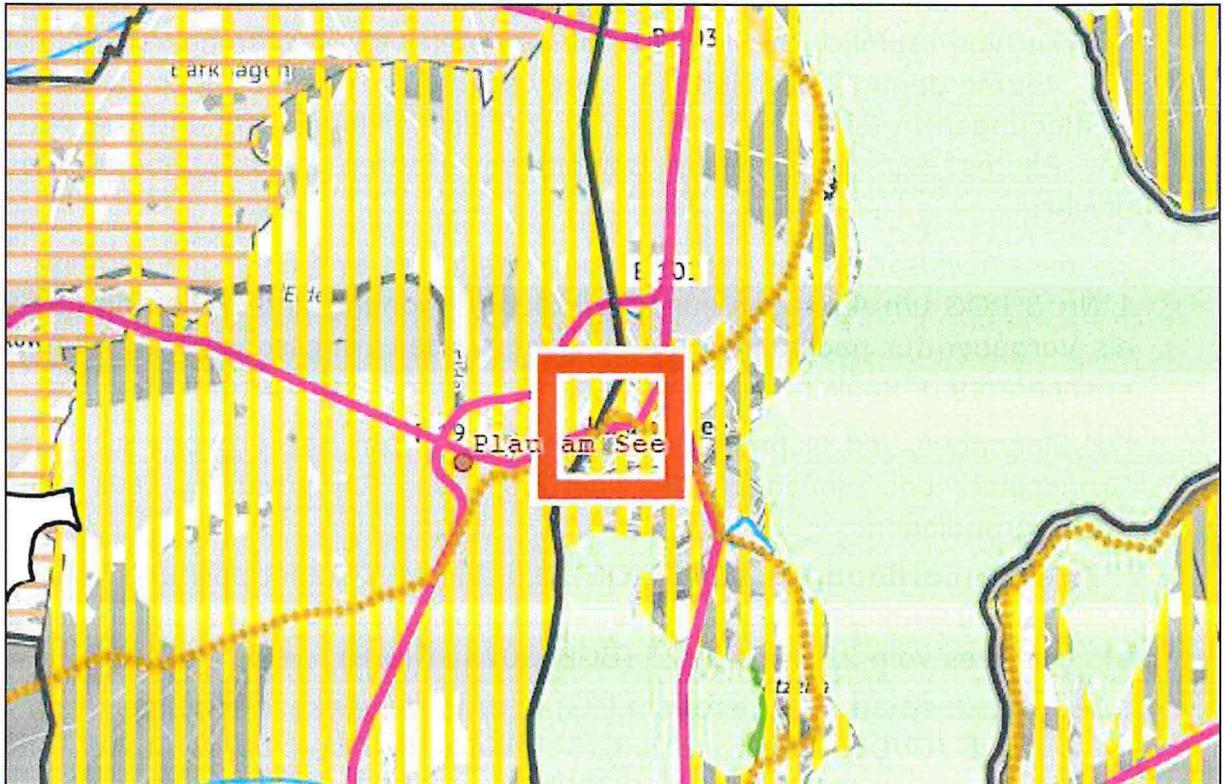
Bei den *Grundsätzen* der Raumordnung handelt es sich hingegen gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG um Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Für nachgeordnete Bauleitplanverfahren besteht eine Berücksichtigungspflicht.

Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Plau am See ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- **Raumordnungsgesetz (ROG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl 2023 I Nr.88)
- **Landesplanungsgesetz (LPIG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V S. 166, 181)
- Landesverordnung über das **Landesraumentwicklungsprogramm** Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 27. Mai 2016
- **Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** vom 31. August 2011 (GVObI. 2011 S. 944)
- **Einzelhandelskonzept der Stadt Plau am See** (Stand Oktober 2019)
- **Verträglichkeitsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben** („Die Güstrower Chaussee als Einzelhandelsstandort“) (Stand Oktober 2019)
- **Verträglichkeitsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben** (Kaufhaus Stolz) (Endbericht; Stand September 2021)
- **Verträglichkeitsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben** („Die Güstrower Chaussee als Einzelhandelsstandort“) (Endbericht; Stand Mai 2022)

Im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ist die Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung zu prüfen. Rechtsgrundlage hierfür sind § 4 Abs. 1 ROG sowie der § 1 Abs. 4 BauGB. Zusätzlich sind die in den Verträglichkeitsanalysen vorgesehenen Sortimente von den anzusiedelnden Einzelhandelsbetrieben zu berücksichtigen und umzusetzen.

Nach § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG sind solche Vorhaben, die die räumliche Entwicklung und Ordnung eines Gebietes beeinflussen, als raumbedeutsam zu beurteilen. In diesem Zusammenhang entscheiden also die Dimension des Baugebietes, die Besonderheit des Standortes sowie die vorhersehbaren Auswirkungen auf gesicherte Raumfunktionen die Raumbedeutsamkeit.



**Abbildung 1:** Lage des Geltungsbereichs im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das **Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)** beinhaltet verbindliche Ziele der Raumordnung, mit denen der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen entgegengewirkt werden soll.

Bei der Siedlungsplanung hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung peripherer Standorte (4.1 [2] RREP WM).

**Ziel des LEP M-V und RREP WM 4.3.2 [1]** ist es, dass großflächige Einzelhandelsvorhaben im Sinne § 11 BauNVO [...] nur in Zentralen Orten [...] zulässig sind.

Gemäß des **Zieles 4.3.2 [2]** des **LEP M-V** und **RREP WM** sind Neuansiedlungs-, Umnutzungs-, Erweiterungs- oder Agglomerationsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes und seines Einzugsbereiches sowie dessen regionalspezifischem Kaufkraftpotenzial anzupassen.

Weitere Bauflächenentwicklungen für Industrie, Gewerbe und Handwerk über den Eigenbedarf der ortsansässigen Betriebe und Unternehmen hinaus sollen unter

Beachtung der Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung gemäß Kap. 4.1 insbesondere in den Zentralen Orten erfolgen. (**RREP WM 4.3.1 [2]**)

Das **Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** enthält in den Zielen der Raumordnung Regelungen zur Entwicklung von Siedlungsstrukturen.

Der Programmsatz LEP 4.1 (1) fordert, dass die gewachsene Siedlungsstruktur in ihren Grundzügen erhalten und unter Stärkung der Zentralen Orte entsprechend den wirtschaftlichen und sozialen Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt wird.

Der Nutzung erschlossener Standortreserven, der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist in der Regel Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (LEP 4.1 [3]).

Eine räumliche Zusammenführung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistung und Kultur soll befördert werden (LEP 4.2 [2]).

Einzelhandelsgroßprojekte und Einzelhandelsagglomerationen im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig (LEP 4.3.2 [1] Z).

*Gemäß der Raumordnung ist der Stadt Plau am See die Funktion eines Grundzentrums zugewiesen und übernimmt damit die Grundversorgung des eigenen Nahbereichs. Von ihrer raumordnerischen Funktion her ist die Stadt Plau am See daher als Standort für großflächigen Einzelhandel geeignet.*

*Grundzentren sollen gemäß der raumordnerischen Festlegung für die Bevölkerung in ihrem jeweiligen Nahbereich den qualifizierten Grundbedarf sicherstellen und entwickeln. Bei dem Vorhaben handelt es sich im Kern um ein Nahversorgungsvorhaben. Sowohl der Vollsortimenter als auch der Lebensmitteldiscounter stellen typische Nahversorgungsanbieter in üblichen Größendimensionierungen dar und sichern somit den qualifizierten Grundbedarf des Grundzentrums ab.<sup>1</sup>*

Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur in Innenstädten / Ortszentren und in sonstigen Zentralen Versorgungsbereichen zulässig (LEP 4.3.2 [3] Z).

Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage in den Zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden. (LEP 4.3.2 [3] Z)

---

<sup>1</sup> Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben - Die Güstrower Chaussee in Plau am See als Einzelhandelsstandort, Dr. Lademann & Partner; Hamburg, 31.05.2022

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das eigene Stadtgebiet von Plau am See sowie über die Gemeinden Barkhagen und Ganzlin. Diese sind dem raumordnerisch festgelegten Nahbereich von Plau am See zugeordnet.

Eine wesentliche Überschreitung des relevanten Verflechtungsbereichs des Grundzentrums Plau am See ist somit nicht gegeben. Das Vorhaben fügt sich sowohl nach seiner Größe, Art und Zweckbestimmung als auch nach seinem Einzugsgebiet in das zentralörtliche Versorgungssystem ein.<sup>2</sup>

Zukunftsfähige Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Zentralen Orte sind auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten zu entwickeln. Dabei sind auch die Nahversorgungsstrukturen im Nahbereich der Zentralen Orte zu berücksichtigen. In den Zentralen Versorgungsbereichen sind die Zentralen Versorgungsbe-  
reiche festzulegen (LEP 4.3.2 [5] Z).

Das Vorhabenareal befindet sich zwar nicht im Innenstadtbereich, liegt aber innerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Nahversorgungsstandorts und trägt zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung bei. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Verlagerung in die kleinteilige Innenstadt nicht möglich. Eine Beeinträchtigung der Innenstadt durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden. Das Integrationsgebot wird damit eingehalten.<sup>2</sup>

Im Ergebnis des Verträglichkeitsgutachtens plant die Stadt ein Nahversorgungszentrum mit insgesamt 3.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, bestehend aus einem Lebensmittelvollversorger mit 1.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie einem Lebensmitteldiscounter mit 1.500 m<sup>2</sup>.

### **Belange der Landwirtschaft**

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen ist eine Prüfung hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft erforderlich.

Vorliegend handelt es sich um intensiv genutztes Grünland mit mittlerem landwirtschaftlichem Ertragsvermögen.

Die in Rede stehende Fläche ist aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung sowie der guten verkehrlichen Anbindung und Lage prädestiniert für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums. Zudem befindet sich der Geltungsbereich in einem ausreichenden Abstand zu schutzbedürftigen Wohnbebauungen, wodurch eine Beeinträchtigung auf diese ausgeschlossen werden kann.

Das in Anspruch genommene Areal stellt im Vergleich zu den verbleibenden Produktionsflächen der Landwirte einen untergeordneten Teil dar. Negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft können damit ausgeschlossen werden.

---

<sup>2</sup> Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben - Die Güstrower Chaussee in Plau am See als Einzelhandelsstandort, Dr. Lademann & Partner; Hamburg, 31.05.2022

**Der Flächennutzungsplan (FNP)** dient als behördenverbindliches Handlungsprogramm einer Gemeinde. Er entfaltet keine unmittelbaren Rechtswirkungen im Verhältnis zum Bürger nach außen.

Dennoch bildet er die Grundlage des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB. Demnach sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Stadt Plau am See verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen und Grünflächen aus. Die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet, gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO, ist daraus nicht zu entwickeln. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Plau am See eingeleitet.

## 5. Beschaffenheit des Plangebietes

Der Planungsraum befindet sich im Norden des Siedlungsschwerpunkts der Stadt Plau am See und umfasst intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Westlich des Vorhabenstandortes verläuft die Bundesstraße B 103 (Rostocker Chaussee) und parallel ein straßenbegleitender Radweg. Der Planungsraum wird ausgehend von dieser Straße erschlossen.

Darüber hinaus erstrecken sich weitere Landwirtschaftsflächen.



**Abbildung 2:** Blick auf den Planungsraum in Richtung Süden; Dr. Lademann & Partner, Mai 2022



**Abbildung 3:** Blick auf den Planungsraum in Richtung Norden; Dr. Lademann & Partner, Mai 2022

Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine Waldfläche mit einer Größe von 3.900 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist in der vorliegenden Planung als öffentliche Grünfläche vorgesehen. Gemäß § 15 Abs. 1 LWaldG M-V darf Wald nur mit vorheriger Genehmigung gerodet oder in eine andere Nutzungsart überführt werden. Dafür ist bei der zuständigen Forstbehörde ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen. Ein entsprechender Antrag wurde am 14.02.2023 beim Forstamt Wredenhagen gestellt und am 07.06.2023 genehmigt. (siehe Anhang 03)

Die Geländehöhen betragen 72 m über NHN im Nordosten und fallen auf 66 m über NHN im Südwesten ab.

Das Plangebiet befindet sich in ca. 1200 m Entfernung vom Trinkwasserschutzgebiet der Grundwasserfassung Plau am See.

Das nächstgelegene nationale Schutzgebiet befindet sich südlich in ca. 200 m Entfernung zum Planungsraum. Es handelt sich um das Landschaftsschutzgebiet LSG 008 „Plauer See“.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet befindet sich östlich in ca. 650 m Entfernung zum Planungsraum. Es handelt sich um das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich südlich in ca. 1.800 m Entfernung. Es handelt sich um das Naturschutzgebiet NSG 304 „Plauer Stadtwald“ und das gleichnamige europäische Vogelschutzgebiet DE 2539-401.

## **6. Inhalt des Bebauungsplans**

### **6.1 Städtebauliches Konzept**

Aufgabe des Bebauungsplans ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten.

Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.

Neben der Ansiedlung von Gewerbebetrieben sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll mit dem Verfahren die Verkehrsführung in Richtung Quetziner Straße geregelt werden.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauN-VO ausgehend vom Wohngebiet Quetziner Straße südlich des Geltungsbereiches ein immissionsverträglicher Übergang zu den geplanten gewerblichen Nutzungen an der Rostocker Chaussee geschaffen werden.

Vorliegend können die Planungsziele auch aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes umgesetzt werden.

Die mit der vorhandenen peripheren Erschließung bietet gute Voraussetzungen für die Zielstellung, dem geplanten Nahversorgungsbereich und Gewerbebetriebe auch eine überregionale Versorgungsfunktion zuzuordnen.

Der Planungsraum befindet sich aus städtebaulicher Sicht in einer Außenbereichslage, die derzeit von zwei Seiten durch vorhandene Siedlungsstrukturen eingefasst ist.

Der Lückenschluss zwischen der Ortslage und den gewerblichen Nutzungen rundet den Siedlungskörper hier sinnvoll ab.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine städtebaulichen Belange vor, die gegen die Umsetzung der in Rede stehenden Planung sprechen.

### **6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Planungsgegenstand ist die Verlagerung und Verkaufsflächenerweiterung eines Lebensmittelvollsortimenters, eines Lebensmitteldiscounters und die Ansiedelung eines Warenmarkts in den Planungsraum. Eine Verkaufsflächenerweiterung auf den jeweiligen Unternehmensstandard ist an den derzeitigen Standorten nicht möglich.

Die Verkaufsflächenzahl von etwa 3.400 m<sup>2</sup> lässt sich über die Festsetzung eines Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO realisieren. Diese Verkaufsflächengröße bezieht sich auf den anzusiedelnden Vollsortimenter (VK 1.900m<sup>2</sup>) und einen Lebensmitteldiscounter (VK 1.500m<sup>2</sup>). Ergänzend hierzu veranlasste die Stadt Plau am See die Verträglichkeitsprüfung (siehe Anlage Endbericht vom 14.09.2021) zur Ansiedlung eines Kaufhauses mit zent-

rumsrelevanten Sortimenten. Im Ergebnis dieser Verträglichkeitsprüfung ergab sich eine Zulassung mit folgenden Einschränkungen/Auflagen:

- Verkaufsflächenbegrenzung auf insgesamt max. 800 m<sup>2</sup>
- Anteilige Begrenzung der einzelnen Sortimentsgrößen wie folgt:
  - Gesundheits- und Pflegeartikel auf max. 150 m<sup>2</sup> (VK)
  - Modischer Bedarf auf max. 500 m<sup>2</sup> (VK)
  - Spielwaren/Hobbybedarf auf max. 100 m<sup>2</sup> (VK)
  - Sportbedarf/Camping auf max. 150 m<sup>2</sup> (VK)
  - Elektro/Technik auf max. 75 m<sup>2</sup> (VK)
  - Hausrat/GPK, Einrichtungszubehör auf max. 250 m<sup>2</sup> (VK)

Die Baugrenze ist für eine optimale Ausnutzung des Planungsraumes großzügig festgesetzt. Zu berücksichtigen sind die Abstandvorgaben der Landesbauordnung.

Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise möglich sein, um den Ansprüchen an ein Nahversorgungszentrum entsprechen zu können.

Zur Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 begrenzt.

Ergänzend zu der Festlegung der zulässigen Sortimente sind weitere einschränkende Festsetzungen mit Hinblick auf die Funktion als zentraler Versorgungsbe- reich nicht erforderlich. Die Aussagen des Verträglichkeitsgutachtens „Die Güst- rower Chaussee in Plau am See als Einzelhandelsstandort“ sind zu berücksichti- gen.

Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist gemäß § 8 BauNVO die Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Be- trieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.

Weiterer Planungsgegenstand ist die Ansiedlung von Wohnbauflächen. Aus die- sem Grund wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO festge- setzt, das Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anla- gen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zu- lässt. Ferienwohnungen sowie Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die Grundflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet WA auf 0,4 begrenzt.

Darüber hinaus soll durch die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauN- VO ein immissionsverträglicher Übergang zwischen dem Gewerbe- und dem Wohngebiet geschaffen werden. Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetrie- be, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 festgesetzt.

Um eine stufenweise Höhenentwicklung ausgehend von der bestehenden Wohnbebauung im Süden des Geltungsbereiches zu der geplanten Ansiedelung gewerblicher Nutzungen zu erreichen und somit ein verträgliches Orts- und Landschaftsbild zu entwickeln, wurden gemäß § 18 BauNVO für die unterschiedlichen baulichen Nutzungen maximale Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für die nördlichen Baufelder der Mischgebiete MI auf 16,50 m, für das südliche Baufeld auf 9,50 m begrenzt.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 9,50 m bei maximal einem Vollgeschoss begrenzt. Hierbei wird die Neigung der Dachflächen auf 30-55° festgelegt.

Für die Gewerbegebiete sowie die Sonstigen Sondergebiete wird keine maximale Höhe der Baulichen Anlagen festgesetzt, um eine größtmögliche Variabilität für künftigen Nutzer zu ermöglichen.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

- 1.1.1 *Das Gewerbegebiet (GE) dient gemäß § 8 BauNVO der Unterbringung von Gewerbebetrieben aller Art, Lagerhäusern, Lagerplätzen und öffentlichen Betrieben, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der ausgewiesenen Flächenkontingente im Rahmen der Zulassungsgenehmigung nachzuweisen.*
- 1.1.2 *Im Gewerbegebiet (GE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.*
- 1.1.3 *Die maximale Grundflächenzahl ist für das Gewerbegebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.*
- 1.1.4 *Das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (SO gE) dient gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben für die Nahversorgung. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Sortimenten: Lebensmittel, Drogerie- und Parfümeriewaren, Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Schreibwaren, Spielwaren, Zeitschriften, Zeitungen, pharmazeutische Produkte, Sportartikel, Heimtextilien. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der ausgewiesenen Flächenkontingente im Rahmen der Zulassungsgenehmigung nachzuweisen.*

- 1.1.5 Im Sonstigen Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel (SO gE) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig sind.
- 1.1.6 Die betriebsbezogene Verkaufsfläche darf 1.900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zugelassen werden. Die betriebsbezogene Verkaufsfläche für Warenhäuser mit zentrumsrelevanten Sortimenten darf 800m<sup>2</sup> (in Summe aller Warenhäuser) nicht überschreiten. Die hierin zulässigen max. Verkaufsflächen für die anteiligen Sortimentsgrößen sind wie folgt zulässig:
- Gesundheits- und Pflegeartikel max. 150 m<sup>2</sup> (VK)
  - Modischer Bedarf max. 500 m<sup>2</sup> (VK)
  - Spielwaren/Hobbybedarf max. 100 m<sup>2</sup> (VK)
  - Sportbedarf/Camping max. 150 m<sup>2</sup> (VK)
  - Elektro/Technik max. 75 m<sup>2</sup> (VK)
  - Hausrat/GPK, Einrichtungszubehör auf max. 250 m<sup>2</sup> (VK)
- 1.1.7 Die maximale Grundflächenzahl ist für das Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO auf 0,80 begrenzt.
- 1.1.8 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ferienwohnungen sowie Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.1.9 Die Grundflächenzahl ist für das Allgemeine Wohngebiet WA auf 0,4 begrenzt.
- 1.1.10 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird für das Allgemeine Wohngebiet WA gemäß § 18 BauNVO auf 9,50 m begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die jeweilige Höhe des zugewandten Fahrbahnrandes der anliegenden Erschließungsstraße.
- 1.1.11 Außerhalb der durch die Baugrenze gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteile des Allgemeinen Wohngebietes sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.
- 1.1.12 Innerhalb des Mischgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, zulässig. Ausnahmen im Sinne

von § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig. Für jedes einzelne Bauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der ausgewiesenen Flächenkontingente im Rahmen der Zulassungsgenehmigung nachzuweisen.

1.1.13 Die Grundflächenzahl ist für das Mischgebiet MI auf 0,6 begrenzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

### **6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Über den Ausgleichsbezug des § 1a Abs. 3 BauGB hinaus hat die Gemeinde über § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB die Möglichkeit, landschaftspflegerische Maßnahmen bzw. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festzusetzen.

Innerhalb der Randbereiche des Geltungsbereichs werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in Form von herzustellenden Vegetationsflächen festgesetzt. Innerhalb dieser mit „A“ gekennzeichneten Flächen sind heimische und standorttypische Bäume und Sträucher zu entwickeln.

*Folgende Festsetzungen werden getroffen:*

1.2.1. *Die mit A gekennzeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Gehölzfläche heimischer und standorttypischer Bäume und Sträucher zu entwickeln.*

### **6.4 Örtliche Bauvorschriften**

Die Städte und Gemeinden haben aufgrund der Ermächtigung, „örtliche Bauvorschriften“ erlassen zu können, die Möglichkeit, im Sinne einer Gestaltungspflege tätig zu werden. Die Rechtsgrundlage für ein solches Handeln ist durch § 86 Absatz 3 der Landesbauordnung M-V gegeben.

Vorliegend besteht keine Notwendigkeit für die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften.

### **6.5 Umweltprüfung**

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung des Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist in dem Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bebauungsplans ist, darzustellen.

Nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB und den entsprechenden Abstimmungen des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB erfolgt die Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden. Das Vorhaben wird deshalb eingehend auf seine Wirkungen auf die Schutzgüter nach § 2a BauGB untersucht.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen des Bebauungsplans ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, eines Gewerbegebiets, Mischgebiets und Allgemeinen Wohngebiets sowie der dazu notwendigen Infrastruktur. Der damit in Verbindung stehende, hohe Versiegelungsgrad ist als wesentlicher Eingriff anzusehen.

Aufgrund der Standortsituation und möglicher Umweltwirkungen des Vorhabens wird insbesondere für die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere/Pflanzen und Landschaft ein erhöhter Untersuchungsbedarf festgestellt.

Maßnahmen zum Schutz des Klimas erfolgen unter Einhaltung aller gesetzlicher Maßgaben, auf der Ebene der Planungsumsetzung und werden im Rahmen der Bauantragsstellung nachgewiesen.

Zur Eingrenzung des Beurteilungsraumes für die Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes wird daher der Geltungsbereich des Bebauungsplans einschließlich eines Zusatzkorridors von 50 m als Grenze des Untersuchungsraumes gewählt. Zusammenfassend wurden drei Konfliktschwerpunkte mit einem erhöhten Untersuchungsbedarf festgestellt:

1. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch geplante Flächeninanspruchnahme betreffen die Schutzgüter Fläche, Boden, Tiere und Pflanzen.
2. Lärm, Staub sowie Schadstoffimmissionen während der Bauphase sind bezüglich der Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere zu beurteilen.
3. Die Wahrnehmbarkeit der Anlage ist bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild zu bewerten.

Weitere Konfliktschwerpunkte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erforderlich. Aufgrund der Vorprägung durch die intensive Landwirtschaft erfolgt diese Prüfung als worst-case-Analyse.

Von einer Kartierung des im Planungsraum vorkommenden Artenbestandes wird unter Beachtung der stark anthropogenen Vorprägung abgesehen.

Von ihr wären keine neuen Erkenntnisse zu erwarten, da bereits allgemeine Erkenntnisse zu artspezifischen Verhaltensweisen und Habitatansprüchen vor dem Hintergrund der örtlichen Gegebenheiten sichere Rückschlüsse auf das Vorhandensein bzw. Fehlen bestimmter Arten zulassen.

Das Vorkommen einer Art wird angenommen, wenn die Art im Raum verbreitet ist und sich dort geeignete Habitatstrukturen befinden (worst-case-Betrachtung). Die Diskussion der Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgt in einem gesonderten Fachbeitrag.

Im Ergebnis der untersuchten Schutzgüter in ihrer Summe im Rahmen der durchgeführten Umweltprüfung, konnte eine erhebliche Beeinträchtigung **nicht** festgestellt werden.

## 6.6 Verkehr

Für den Geltungsbereich und die hier zulässigen Nutzungen ist eine verkehrliche Erschließung über die Rostocker Chaussee geplant.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb einer festgesetzten Ortsdurchfahrt. Mithin gilt die nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz festgesetzte Anbauzone von 20 m.

Der den geplanten Nutzungen zugeordnete Kunden-Verkehr soll über eine neu herzustellende Grundstückszufahrt abgewickelt werden.

Der dazu erforderliche Knotenpunkt (teilweise schon errichteter Kreisverkehr) soll mit einer Fahrspur für die Ausfahrt auf die Bundesstraße und einer Fahrspur für den ankommenden Verkehr hergestellt werden.

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans wird die geplante Zufahrt genutzt, um den kompletten Verkehr in und aus dem Plangebiet aufnehmen zu können. Das damit in Verbindung stehende, tägliche Lkw-Aufkommen wird zu keiner wesentlichen Erhöhung des bestehenden Verkehrsaufkommens führen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind ausgehend von der Rostocker Chaussee zwei Anbindungen vorhanden. Eine Anbindung ist ausschließlich für die Zufahrt zur bestehenden Tankstellenanlage im Bestand vorhanden. Diese wird deshalb auch als „Einfahrt“ festgesetzt. Die Ausfahrt von der Tankstellenanlage erfolgt über die 2. bestehende Anbindung. Diese hat im Bestand je eine Fahrspur für die Ein- und Ausfahrt der unmittelbar angrenzenden bereits erschlossenen Gewerbeflächen. Um eine Durchfahrt in das gesamte Plangebiet zu vermeiden und somit die geplante Haupteerschließung über den Kreisverkehr zu erzwingen, wird die Durchfahrt von dieser vorhandenen Anbindung durch eine Polleranlage komplett ausgeschlossen. Dementsprechend erfolgte die Darstellung im Planteil A.

## 7. Immissionsschutz

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich vorhandene Wohnnutzungen.

Für alle innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans geplanten Nutzungen muss zukünftig insbesondere auf der Ebene der Vorhabenzulassung sichergestellt werden, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht bzw. für Kern-/ Dorf- und Mischgebiete von 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht ausgeschlossen sind.

Für den in Rede stehenden Planungsraum gilt es also auf der Ebene der Vorhabenzulassung und bei Vorliegen aller bisher unbekanntem, vorhabenspezifischen Kennwerte der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsbetriebe, dass die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen als maßgebende Immissionsorte zu berücksichtigen sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Im Rahmen dieses Vorhabens wurde durch die Firma öko-control GmbH eine Schallimmissionsprognose angefertigt (siehe Anhang 08). Auf Basis dieses Gutachtens erfolgte die Festsetzung von Lärmkontingenten für die einzelnen Bereiche der ausgewiesenen Sondergebiete und Gewerbegebiete des Geltungsbereiches. Die entsprechenden gebietsweise festgelegten Lärmwerte (Tag/Nacht) wurden in der Planzeichnung in den jeweiligen Nutzungsschablonen angegeben. Diese Lärmkontingente geben die maximal zulässige Lärmbelastung der entsprechenden Gebietsfläche wieder. Solange diese Vorgaben eingehalten werden, ist davon auszugehen, dass es nicht zu unzulässigen Lärmimmissionen in Bezug auf die geplanten Wohnnutzungen kommt (siehe hierzu Schallimmissionsprognose).

## **8. Wirtschaftliche Infrastruktur**

### **8.1 Energie-, Wasserver- und -entsorgung**

Für die Entwicklung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen ist eine Anpassung des bestehenden Versorgungsnetzes mit Wasser, Abwasser oder Energie erforderlich.

Der Leitungsbestand ist während der gesamten Bauphase den Vorgaben der jeweiligen Leitungsträger entsprechend zu sichern. Eine Überbauung ist ausschließlich nach Zustimmung des Rechträgers zulässig.

#### *Niederschlagswasser*

Das anfallende Regenwasser soll über ein neu zu errichtendes Regenwasserleitungssystem gesammelt und mit Anschluss an das städtische Hauptentwässerungssystem (Anschluss siehe Planzeichnung Teil A; im südlichen Geltungsbereich gelegenes Versickerungsbecken, mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt) abgeleitet werden. Darüber hinaus soll die Straßenentwässerung zusätzlich in ein Regenrückhaltebecken auf dem Flurstück 401/54 erfolgen (in Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen dargestellt).

#### *Trinkwasser*

Die Stadt Plau am See tritt als eigenständiger Erschließungsträger auf und wird somit die Erschließungsplanung selbstständig begleiten. Die herzustellenden Anlagen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem WAZV Parchim-Lübz abzustimmen.

#### *Schmutzwasser*

Die Stadt Plau am See tritt als eigenständiger Erschließungsträger auf und wird somit die Erschließungsplanung selbstständig begleiten.

### **8.2 Gewässer**

Es befinden sich keine Oberflächengewässer oder verrohrte Gewässer als Gewässer II. Ordnung im Plangebiet. Die Ausnahme bildet die vorhandene Regenwasserhauptleitung im südlichen Plangebiet, an die, die neu zu errichtende Regenentwässerung des Plangebietes angeschlossen wird.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets der Grundwasserfassung Plau am See.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 5-10 m.

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung

von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

### **8.3 Telekommunikation**

Einrichtungen und Anlagen der Telekommunikation sind im Plangebiet erforderlich. Es sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom in allen Straßen und Gehwegen vorzusehen.

### **8.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

Innerhalb des Planungsraumes sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertigen Objekten eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist durchzusetzen, dass der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer geordneten Wiederverwendung gemäß den Technischen Regeln der Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zugeführt wird.

Sollten während der Bauarbeiten erhebliche organoleptische Auffälligkeiten im Baugrund festgestellt werden, so ist gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz die untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

#### *Hinweise:*

Mit der Nutzung des Bebauungsplans sind erhebliche Eingriffe in die Bodenfunktionen verbunden. Die gem. § 2 BBodSchG natürlichen Funktionen des Bodens und Nutzungsfunktionen gehen verloren oder werden erheblich eingeschränkt. Es gilt der Grundsatz, Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden und unvermeidbare Eingriffe durch bodenfunktionsbezogene Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Soweit weiterhin im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes-

Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S.1554) sind zu beachten.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten i.S.d. BBodSchG festgestellt, sind die Grundstückseigentümer auf Grundlage von §2 Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreis und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

## 8.5 Brandschutz

Von öffentlichen Verkehrsflächen wird insbesondere für die Feuerwehr ein geradliniger Zu- oder Durchgang zu rückwärtigen baulichen Anlagen geschaffen. Für die Zufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr gilt die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken. Die lichte Höhe der Zu- oder Durchfahrt muss senkrecht zur Fahrbahn gemessen mindestens 3,50 m betragen (DIN 14090).

Die Zufahrt muss so befestigt sein, dass sie von Fahrzeugen der Feuerwehr für den Katastrophen-, Rettungs- und Brandschutz mit einer Achslast bis zu 10 t und einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 16 t befahren werden kann (DIN 14090).

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs ist nach dem Arbeitsblatt W 405 (07/1978) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) für mind. 2 Stunden eine Löschwassermenge von mind. 1.600 l/min (96 m<sup>3</sup>/h) in maximal 300 m Entfernung zu gewährleisten. Diese Löschwassermenge muss zu jeder Jahreszeit zur Verfügung stehen.

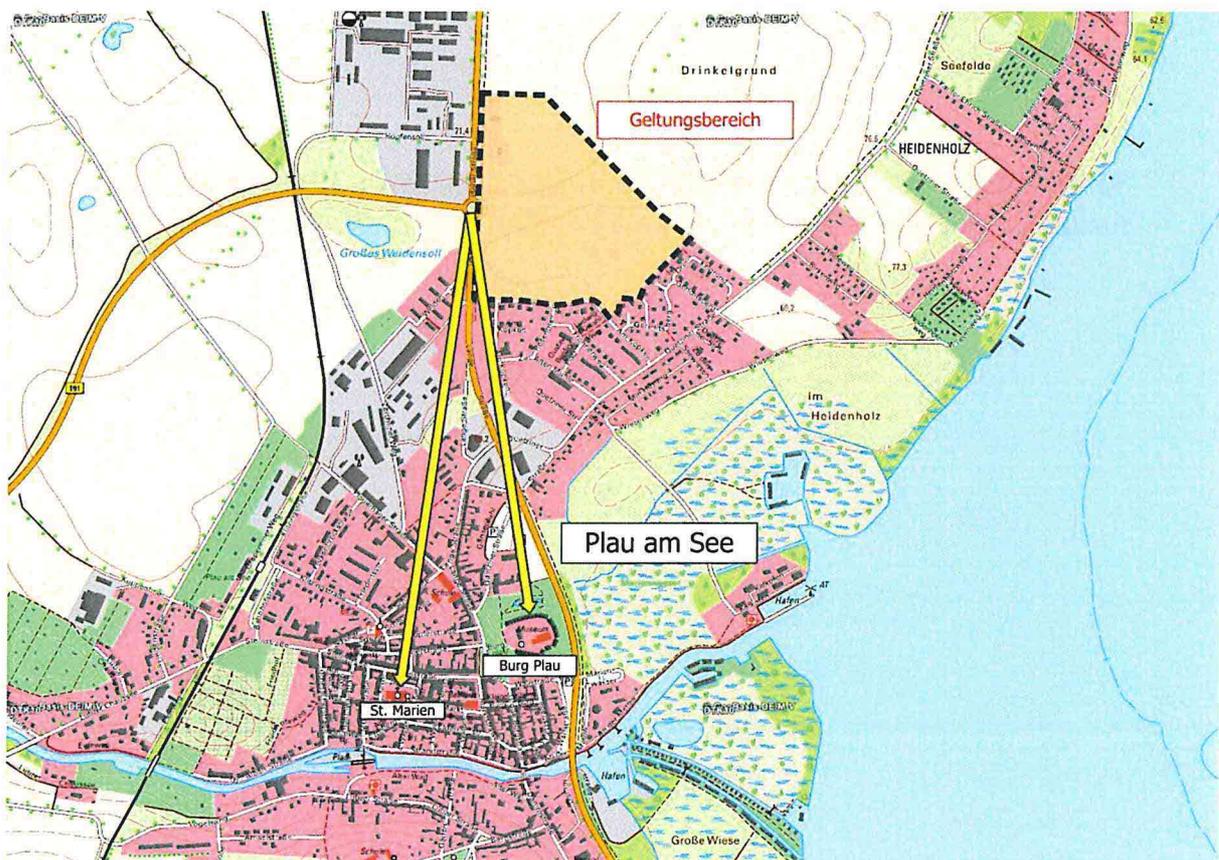
Die Löschwasserversorgung wird über einen Löschwasserbrunnen sichergestellt, der auf dem Flurstück 401/54 errichtet wird. Dementsprechend erfolgt die Kennzeichnung im Planteil A mit dem zugehörigen Planzeichen **F**.

## 9. Denkmalschutz

### 9.1 Baudenkmale

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die komplette Überplanung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4.1 der Stadt Plau am See. Auf der Ebene dieser Ursprungsplanung wurden bereits alle denkmalpflegerischen Aspekte abgewogen. Die Situation der Sichtachsen in Bezug auf die Sichtbarkeit der landschaftsbildprägenden Baudenkmale in der Ortslage Plau am See unterscheidet sich nicht maßgeblich von der vorherigen Planung. Daher kann davon ausgegangen werden, dass die vorgelegte Planung keinen negativen Einfluss auf ihre Sichtbarkeit hat. Unabhängig davon lässt die südlich bereits befindliche Bebauung ohnehin keine weitere Einsicht zu.



**Abbildung 4:** Sichtbeziehung von der B103 kommend, auf die Kirche St. Marien und Burg Plau

## 9.2 Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind innerhalb des Planungsraumes keine Bodendenkmale oder Verdachtsflächen bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hierfür verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## 10. Umsetzung des Bebauungsplans

### *Kosten*

Sämtliche Planungs- und Erschließungskosten sowie die Kosten für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen werden von der Stadt Plau am See selbst getragen.

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### Flächenbilanz:

Geltungsbereich:	188.644 m <sup>2</sup>
Sondergebiet großflächiger Einzelhandel:	26.269 m <sup>2</sup>
Gewerbegebiet:	55.392 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	48.055 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet:	11.307 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche A:	10.870 m <sup>2</sup>
Grünfläche:	15.602 m <sup>2</sup>
Wasserfläche:	771 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	18.654 m <sup>2</sup>
Fußweg:	1.724 m <sup>2</sup>

### Maximale Versiegelungen im:

SO gE bei GRZ 0,80:	21.015 m <sup>2</sup>
GE bei GRZ 0,80:	44.313 m <sup>2</sup>
MI bei GRZ 0,60:	28.833 m <sup>2</sup>
WA bei GRZ 0,40 + 0,20:	6.784 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>100.945 m<sup>2</sup></b>

Der vorliegende Bebauungsplan stellt eine Überplanung des bereits bestehenden Bebauungsplans Nr. 4.1 der Stadt Plau am See dar. Für diesen wurde bereits eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angefertigt. Allerdings wurden die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen noch nicht umgesetzt. Mithin können diese nicht für dieses Vorhaben angerechnet werden. Daher wird im folgenden Abschnitt der Kompensationsbedarf der vorliegenden Planung ermittelt.

### zu 2.1 Ermittlung des Biotopwertes

Zur Ermittlung des Biotopwertes wird zunächst aus der Anlage 3 der HzE die Wertstufe ermittelt.

Biototyp	Wertstufe (nach Anlage 3)	Biotopwert
ACS	0	1

### Zu 2.2 Ermittlung des Lagefaktors

Der Abstand zu vorhandenen Störquellen (Bundesstraße und Siedlungsbereiche) beträgt weniger als 100 m. Der Lagefaktor ist in diesem Fall **0,75**.

**Zu 2.3** Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung (unmittelbare Wirkungen/Beeinträchtigung)

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

Bio- toptyp	Fläche des beeinträch- tigten Bio- tops in m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Lage- faktor	EFÄ m <sup>2</sup> = Fläche * Biotopwert * Lage- faktor	Eingriffsflä- chenäquiva- lent [m <sup>2</sup> EFÄ]
ACS	163.876	1,0	0,75	163.876* 1,0 * 0,75	122.907
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>					<b>122.907</b>

**Zu 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 Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Wirkungsbereich II (200 m) des Vorhabens befindet sich ein geschütztes Biotop in Form einer Baumhecke (BHB).

Fläche des Biotops in m <sup>2</sup>	X	Biotopwert	X	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchti- gung [m <sup>2</sup> EFÄ]
733		6		0,15		660
<b>Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigungen</b>						<b>660</b>

**Zu 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. Es ist biotoptypunabhängig die teil-/vollversiegelte bzw. überbaute Fläche in m<sup>2</sup> 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: Für den Bau des Nahversorgungszentrums mit den benötigten Verkehrsflächen sind Versiegelungen notwendig.

Insgesamt wird eine Verkehrsfläche im Umfang 18.654 m<sup>2</sup> und Fußgängerwege m Umfang von 1.724 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Durch die mögliche Bebauung innerhalb der Baufelder ist eine maximale Versiegelung von insgesamt 100.945 m<sup>2</sup> möglich.

Vollversiegelte bzw.- überbaute Fläche	Zuschlag für Vollversiegelung	EFÄ= Vollversiegelte Fläche * Zuschlag	Eingriffsflächenäquivalente EFÄ
20.378 m <sup>2</sup>	0,5	EFÄ = 20.378 * 0,5	10.189
100.945 m <sup>2</sup>	0,5	EFÄ = 100.945 * 0,5	50.473
<b>Summe der erforderlichen Eingriffsflächenäquivalente:</b>			<b>60.662</b>

**Zu 2.6** Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

m <sup>2</sup> EFÄ für Biotopbeseitigung	+	m <sup>2</sup> EFÄ für Funktionsbeeinträchtigung	+	EFÄ für Teil-/Vollversiegelung bzw. Überbauung	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m <sup>2</sup> EFÄ]
122.907		660		60.662	184.229
<b>Summe des multifunktionalen Kompensationsbedarfs m<sup>2</sup> EFÄ:</b>					<b>184.229</b>

Für die vorliegende Planung wurde ein multifunktionaler Kompensationsbedarf von **184.229 m<sup>2</sup> EFÄ** ermittelt.

**Zu 4. Kompensation des Eingriffes****Maßnahme A**Flächenbilanz: 10.870 m<sup>2</sup>*Maßnahme 6.31: Anlage von freiwachsenden Gebüsch oder Hecken***Beschreibung:** Anpflanzung von Gebüsch oder Hecken im Siedlungsbereich**Anforderungen für die Anerkennung:**

- keine wirtschaftliche Nutzung
- Vorlage eines Pflanzplanes
  - Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung entsprechend den jeweils geltenden DIN-Vorschriften
  - Verwendung standortheimischer Baum- und Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
  - Verwendung von mind. 5 Strauch- und mind. 2 Baumarten
  - Verwendung von Arten naturnaher Hecken und Gehölze (siehe Anlage 2, Nrn. 4.3. und 4.4. NatSchAG M-V)
  - Anteil nichtheimischer Gehölze max. 20 %
  - Flächenanteil an Bäumen von mind. 10% bei Flächengrößen von < 0,5 ha und max. 30% bei Flächengrößen von > 0,5 ha
  - Pflanzqualität: Bäume als Heister mind. 150/175 cm, in stark frequentierten Bereichen 175/200 cm; Sträucher mind. 80/100 cm, in stark frequentierten Bereichen 125/150 cm
  - Pflanzdichte: Bäume als Heister im Abstand von 3 m x 3 m, Pflanzung von großkronigen Bäumen als Überhälter in Abständen von 15-20 m untereinander als Hochstämme (StU 14/16 cm) mit Dreibocksicherung
  - Sträucher im Verband 1 m x 1,5 m
  - Mindestbreite der Maßnahme: 5 m, Mindestreihenzahl: 2
  - Aufbau von Schutzeinrichtungen (Einzäunung) gegen Wildverbiss, soweit erforderlich
- Vorgaben zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege:
  - Jungwuchspflege (jährliche Mahd von Gras- und Ruderalvegetation) 5 Jahre
  - Ersatzpflanzung der Bäume bei Ausfall, bei Sträuchern bei mehr als 10 % Ausfälle
  - Instandsetzung der Schutzeinrichtungen, bedarfsweise Bewässerung
  - Verankerung der Bäume nach 5 Jahren entfernen
  - Abbau der Schutzeinrichtungen bei gesicherter Kultur, frühestens nach 5 Jahren
- Mindestflächengröße: 1.000 m<sup>2</sup>

**Kompensationswert:** 1,0

Fläche der Maßnahme [m <sup>2</sup> ]	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
10.870		1,0		10.870
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>				<b>10.870</b>

## Maßnahme B

Im Rahmen der genehmigten Waldumwandlung (siehe Anhang 03) im südlichen Bereich des Geltungsbereichs wurde als Auflage eine Erstaufforstung (siehe Anhang 07) auf einer Fläche von 6,6 ha auf dem Flurstück 84 der Flur 17 der Gemarkung Plau festgelegt. Die Genehmigung zur Waldumwandlung fordert eine Ersatzaufforstung von 5.600 m<sup>2</sup>. Demnach ist die Waldumwandlung innerhalb des Geltungsbereiches kompensiert. Die genehmigte Erstaufforstung dient der Stadt Plau am See auch als Kompensationsfläche für andere Projekte. Abzüglich der dafür benötigten Kompensationsflächenäquivalente verbleibt eine Ausgleichsfläche von 3 ha, die für das vorliegende Vorhaben zur Verfügung stehen. Abzüglich der 5.600 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche für die Waldumwandlung ergibt sich durch die geplante Ersatzaufforstung eine Ausgleichfläche von ca. 2,5 ha, die als Ausgleich für die vorliegenden Eingriffe angerechnet werden kann. Sie wird im Folgenden als **Maßnahme 1.11 Anlage von Wald durch Pflanzung** bezeichnet.

Für diese Maßnahme wurde mit Datum vom 13.04.2023 durch die zuständige Forstbehörde (Forstamt Wredenhagen) die Genehmigung erteilt (AZ: GB18/SB1/7444.1/03/2023).

### Anforderungen für Anerkennung:

- Anlage auf Acker oder Intensivgrünland; auf wiedervernässten, eutrophen Moorstandorten nur dann, wenn die Aufforstung mit der selbst durchgeführten Wiedervernässung in unmittelbarem Zusammenhang steht
- auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP), in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4; in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP) und auf entwässerten Standorten ist die Maßnahme nicht anerkennungsfähig
- Bestandsbegründung mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Mindestabstand von 30 m zu wertvollen Biotopstrukturen (Moore, Kleingewässer, Feldgehölze, u.a.)
- Flächenvorbereitung, Durchführung sowie die Sicherung der Flächen gegen Wildverbiss nach forstlichen Vorgaben
- keine künstliche Verjüngung mit Esche
- Pflanzung und Durchführung von Pflegemaßnahmen nach forstlichen Vorgaben
- keine naturschutzrechtliche Sicherung erforderlich (Genehmigung nach Landeswaldgesetz)
- Mindestflächengröße: 0,5 ha nach den Kriterien des LWaldG

**Bezugsfläche für Aufwertung:** Maßnahmenfläche

**Kompensationswert:** 1,0

Anrechenbare Fläche der Maßnahme in m <sup>2</sup>	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
25.000		1		25.000
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>				<b>25.000</b>

## Maßnahme C

Die Stadt Plau am See stellt die Flurstücke 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 der Flur 17 in der Gemarkung Plau als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Auf diesen Flächen soll die **Maßnahme 1.12: „Anlage von Wald durch Sukzession mit Initialbepflanzung“** durchgeführt werden. Am westlichen Rand der Maßnahmenfläche liegt ein gesetzlich geschütztes Biotop in Form naturnahen Feldhecke. Um die Anerkennbarkeit von Maßnahme 1.12 zu gewährleisten, muss laut HzE ein Abstand von 30 m zu wertvollen Biotopstrukturen eingehalten werden. Um diesen einzuhalten, wird der 30 m Pufferstreifen zwischen der Feldhecke und der Maßnahmenfläche hergestellt.

**Beschreibung:** Anlage durch Pflanzung

### Anforderung für Anerkennung:

- Anlage auf Acker oder Intensivgrünland; auf wiedervernässten, eutrophen Moorstandorten nur dann, wenn die Aufforstung mit der selbst durchgeführten Wiedervernässung in unmittelbarem Zusammenhang steht
- natürliche Sukzession mit horstweiser Initialbepflanzung durch standortheimische Baumund Straucharten aus möglichst gebietseigenen Herkünften auf ca. 30 % der Fläche
- auf wertvollen offenen Trockenstandorten (Karte III Punkt 6.1 GLRP), in Rastvogelgebieten der Stufen 3 und 4; in ausgewiesenen Bereichen zur Strukturanreicherung in der Agrarlandschaft (Karte III Punkt 7.1 GLRP) und auf entwässerten Standorten ist die Maßnahme nicht anerkennungsfähig
- Bestandsbegründung mit standortheimischen Gehölzarten aus möglichst gebietseigenen Herkünften
- Mindestabstand von 30 m zu wertvollen Biotopstrukturen (Moore, Kleingewässer, Feldgehölze, u.a.)
- Flächenvorbereitung, Durchführung sowie die Sicherung der Flächen gegen Wildverbiss nach forstlichen Vorgaben
- keine künstliche Verjüngung mit Esche
- Pflanzung und Durchführung von Pflegemaßnahmen nach forstlichen Vorgaben - keine naturschutzrechtliche Sicherung erforderlich (Genehmigung nach Landeswaldgesetz)
- Mindestflächengröße: 0,2 ha i. S. d. LWaldG

**Bezugsfläche für Aufwertung:** Maßnahmenfläche

**Kompensationswert:** 2,5

Anrechenbare Fläche der Maßnahme in m <sup>2</sup>	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
52.030		2,5		130.075
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>				<b>130.075</b>

**Maßnahme D**

Der 30 m Pufferstreifen zwischen Maßnahme C und der Feldhecke wird entsprechend der **Maßnahme 2.33: „Umwandlung von Acker in Brachfläche mit Nutzungsoption als Mähwiese“** als Ausgleichsfläche genutzt.

**Beschreibung:** Umwandlung von Ackerflächen durch spontane Begrünung in eine Brachfläche mit Nutzungsoption: Umwandlung von Ackerflächen in Dauergrünland als einschürige Mähwiese oder einer Mahd in einem zwei-bis dreijährigem Rhythmus

**Anforderungen für Anerkennung:**

- Fläche war vorher mindestens 5 Jahre lang als Acker genutzt
- Ackerbiotope mit einer Bodenwertzahl von max. 27 oder Erfüllung eines der nachfolgend aufgeführten Kriterien: Biotopverbund, Gewässerrandstreifen, Puffer zu geschützten Biotopen, Förderung von Zielarten
- Spontane Begrünung (keine Einsaat)
- Mindestbreite 10 m
- Mindestflächengröße: 2.000 m<sup>2</sup>

**Nutzungsoption:**

Auf der Fläche besteht ausschließlich die Möglichkeit der Flächennutzung als einschürige extensive Mähwiese unter Beachtung der folgenden Vorgaben:

- Mahd nicht vor dem 1. September mit Abfuhr des Mähgutes
- je nach Standort höchstens einmal jährlich aber mind. alle 3 Jahre
- Mahdhöhe 10 cm über Geländeoberkante, Mahd mit Messerbalken

Jegliche weiteren Arbeiten und Maßnahmen auf der Fläche wie Düngung, Einsatz von PSM, Einsaaten, Umbruch, Bodenbearbeitung, Melioration u.ä. sind ausgeschlossen. Erfolgt eine Unterlassung der Mahd über einen Zeitraum von mehr als 3 Jahren sind die betroffenen Flächen dauerhaft der ungestörten natürlichen Entwicklung (freie Sukzession) zu überlassen.

**Bezugsfläche für Aufwertung:** Maßnahmenfläche

**Kompensationswert:** 2,0

Anrechenbare Fläche der Maßnahme in m <sup>2</sup>	x	Kompensationswert der Maßnahme	x	Kompensationsflächenäquivalent [m <sup>2</sup> KFÄ]
10.388		2,0		20.776
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>				<b>20.776</b>

**Zu 5. Gesamtbilanzierung**

Maßnah- me A m <sup>2</sup> KFÄ	+	Maßnah- me B m <sup>2</sup> KFÄ	+	Maßnah- me C m <sup>2</sup> KFÄ	+	Maßnah- me D m <sup>2</sup> KFÄ	+	Gesamtbilanzie- rung m <sup>2</sup> KFÄ
10.870		25.000		130.075		20.776		186.721
<b>Kompensationsflächenäquivalent</b>								<b>186.721</b>

Der korrigierte multifunktionale Kompensationsbedarf (Punkt 2.7) beträgt **184.229 m<sup>2</sup> EFÄ**. Die naturschutzfachliche Aufwertung (Kompensationswert) der Maßnahmen A, B, C und D beträgt **186.721 m<sup>2</sup> KFÄ**.

**Der Eingriff gilt damit als vollständig ausgeglichen.**

## **12. Anhang**

- Anhang 01** *Umweltbericht (Stand Januar 2024)*
- Anhang 02** *Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand Januar 2024)*
- Anhang 03** *Genehmigung der Waldumwandlung (07.06.2023)*
- Anhang 04** *Verträglichkeitsgutachten*
- 4.1 *Einzelhandelskonzept der Stadt Plau am See (Stand Oktober 2019)*
  - 4.2 *Verträglichkeitsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben („Die Güstrower Chaussee als Einzelhandelsstandort“) (Stand Oktober 2019)*
  - 4.3 *Verträglichkeitsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben (Kaufhaus Stolz) (Endbericht; Stand September 2021)*
  - 4.4 *Verträglichkeitsanalyse für ein Ansiedlungsvorhaben („Die Güstrower Chaussee als Einzelhandelsstandort“) (Endbericht; Stand Mai 2022)*
- Anhang 05** *DIN 4109-1*
- Anhang 06** *DIN 4109-2*
- Anhang 07** *Genehmigung der Erstaufforstung (13.04.2023)*
- Anhang 08** *Genehmigung der Erstaufforstung (27.11.2023)*
- Anhang 09** *Schallimmissionsprognose (Stand Januar 2024)*