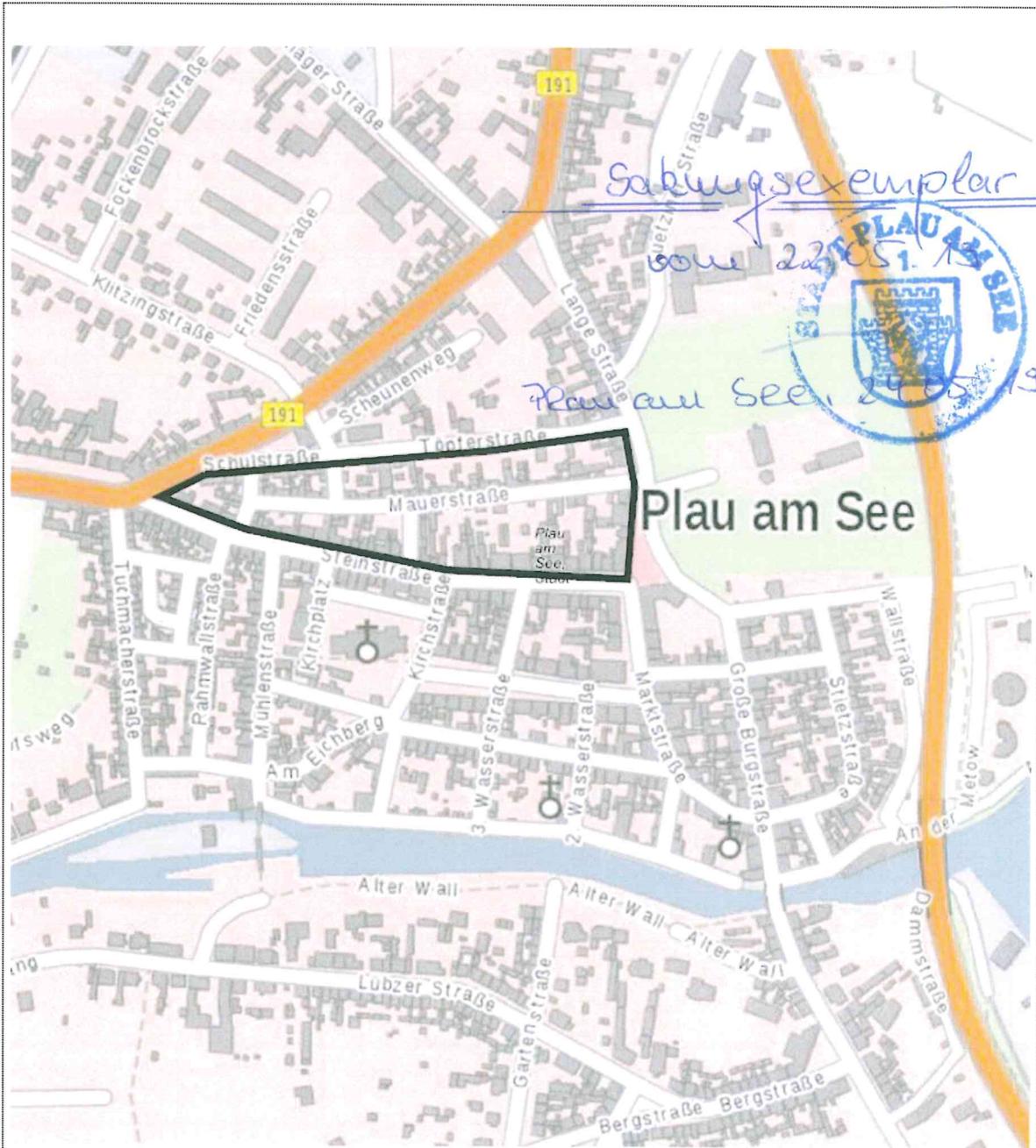


STADT PLAU AM SEE



Vervielfältigungsgenehmigung
© GeoBasis-DE/M-V 2019

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 für das Gebiet
“Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil“
zwischen der Töpferstraße und der Steinstraße sowie zwischen
der Schulstraße und der Langen Straße
nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren**

Begründung

April 2019

Stadt Plau am See - Landkreis Ludwigslust-Parchim

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 24 „Mittelalterlicher Stadtkern - Nordteil“

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

für das Gebiet der Gemarkung Plau, Flur 20, diverse Flurstücke – begrenzt im Norden durch die Töpferstraße, im Osten durch die Lange Straße und den Burgplatz, im Süden durch die Steinstraße und im Westen durch die Schulstraße

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Anlass der 1. Änderung/ Planungsziel..... | 3 |
| 2. | Allgemeines | 4 |
| 3. | Vorgaben übergeordneter Planungen | 5 |
| 4. | Bestand..... | 6 |
| 4.1 | Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes | 6 |
| 4.2 | Örtlicher Bestand..... | 7 |
| 5. | Änderungen..... | 8 |
| 5.1. | Änderungen Art baulichen Nutzung, Stellplätze und Nebenanlagen | 8 |
| 5.2. | Änderungen in den einzelnen Quartieren..... | 9 |
| | Quartier 1 – östlich der Schulstraße bis zur Verbindungsstraße zwischen Stein- und Töpferstraße | 9 |
| | Quartier 2 – zwischen Töpferstraße und Mauerstraße sowie Verbindungsstraße und Stichstraße 1 | 9 |
| | Quartier 3 – zwischen Töpferstraße und Mauerstraße sowie Verbindungsstraße und Lange Straße | 9 |
| | Quartier 4 – zwischen Mauerstraße und Steinstraße sowie Verbindungsstraße und Stichstraße 2 | 10 |
| | Quartier 5 – zwischen Mauerstraße und Steinstraße sowie Stichstraße 2 und Burgplatz | 10 |
| 5.3 | Anpflanzgebote / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern..... | 10 |
| 5.4 | Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung | 11 |
| 5.5 | Hinweise..... | 12 |
| 5.6 | Nachrichtlich Übernahmen..... | 12 |
| 6. | Klimaschutz / Immissionsschutz..... | 12 |
| 7. | Artenschutz | 13 |
| 8. | Auswirkungen der Änderungen | 18 |
| 9. | Städtebauliche Daten | 18 |
| 10. | Hinweise..... | 19 |

1. Anlass der 1. Änderung/ Planungsziel

Das Plangebiet umfasst den nördlichen Altstadtbereich zwischen der Töpferstraße im Norden und der Steinstraße im Süden sowie der Langen Straße / Burgplatz im Osten und der Schulstraße (ehemaliges Postgebäude) im Westen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 24 von Dezember 2001 formulierten Ziele bilden weiterhin Grundlage der Änderungen:

- *Festigung und Erhalt der Wohnfunktion der Innenstadt durch Ausweisung von Besonderen Wohngebieten (WB) und Allgemeinen Wohngebieten (WA),*
- *Bereitstellung von Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und anderes nicht störendes Gewerbe in den Erdgeschossen der Besonderen Wohngebiete an der Steinstraße und am Burgplatz,*
- *Städtebauliche Ordnung durch Festsetzung der überbaubaren Bereiche, der Bauweise, der Grundflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse auf der Grundlage der historischen Bebauung und der dafür formulierten Sanierungsziele; Leitlinie dabei ist die Verbesserung der Belichtung und Belüftung der Altstadtquartiere sowie der Grün-situation auf den Baugrundstücken,*
- *Förderung der historischen Stadtgestalt durch örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.*

Die differenzierten Einstufungen der Quartiere als Allgemeines Wohngebiet und Besonderes Wohngebiet, die dazu festgesetzten Grundflächenzahlen und unterschiedlichen Bauweisen sind entsprechend des Bestandes und der Entwicklungen seit 2001 zu überprüfen. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 machen sich Änderungen erforderlich, um die Entwicklungen in den Innenbereichen der Quartiere (Baugrenzen und Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden) neu beurteilen zu können. Die Zulässigkeit von Wohnungen und Ferienwohnungen soll neu geregelt werden. Die Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften sowie der Gehölzbestand sind zu prüfen.

Durch die Änderungen soll die Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt erweitert werden, um die Innenstadt als Wohnstandort und für die touristische Nutzung attraktiver zu machen. Zum Teil orientieren sich die Änderungen an den Änderungen, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.1 „Mittelalterlicher Stadtkern – Westteil“ und der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 „Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern“ – Südteil erfolgten.

Mit den geplanten Änderungen wird auf bereits erfolgte Maßnahmen und aktuell vorliegende Vorhaben reagiert und der Bebauungsplan an die zukünftige bauliche Entwicklung angepasst. Das Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 24 soll nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann die Attraktivität des Altstadtbereiches für den individuellen Wohnungsbau, die Ansiedlung von Dienstleistern, medizinischen Praxen, freien Berufen, Läden, nicht störendem Gewerbe u.a. erhöht werden.



2. Allgemeines

2.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

2.2. Verfahren / Planungsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Plau am See hat auf ihrer Sitzung am 26.09.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 24 zu ändern.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Kriterien des § 13a BauGB sind erfüllt:

- Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Nordteil des Altstadtbereiches zwischen der Töpferstraße im Norden und der Steinstraße im Süden, der dem Innenbereich zu zurechnen ist.

- Die festgesetzte Grundfläche im Plangebiet ist kleiner als 20.000 m². Das Plangebiet selbst ist ca. 26.740 m² groß, davon 2.219 m² Straßenverkehrsfläche (Mauerstraße mit Nebenstraßen). Im rechtskräftigen B-Plan sind unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt.

| | |
|--|--|
| 1. WB zwischen Schulstr. und Verbindungsstr. | 2.120 m ² x GRZ 0,8= 1.696 m ² |
| 2. WA zwischen Töpferstr. und Mauerstr. bis Verbindungsstr. | 1.610 m ² x GRZ 0,8= 1.288 m ² |
| 3. WA zw. Töpferstr. Und Mauerstraße | 7.530 m ² x GRZ 0,7= 5.271 m ² |
| 4. WA und WB zw. Mauerstr. und Steinstr. | 3.960 m ² x GRZ 0,65=2.574 m ² |
| 5. WA und WB zw. Mauerstr. und Steinstr. | 9.300 m ² x GRZ 0,6 =5.580 m ² |

gesamt 16.409 m²

- Es ergeben sich im Plangebiet keine Vorhaben, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht erforderlich machen (siehe unter Punkt 7. Artenschutz).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt (siehe unter Punkt 7. Artenschutz).

Zu den Merkmalen des beschleunigten Verfahrens gehört nach §13a Abs. 2 Nr.1 BauGB, dass die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und Satz 3 BauGB entsprechend anwendbar sind. Das Verfahren für den Bebauungsplan wird wie folgt durchgeführt:

- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Beteiligung der Öffentlichkeit. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Geltungsbereich wird nicht geändert. Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeine und Besondere Wohngebiete (WA und WB), die Verkehrserschließung und die wesentlichen textlichen Festsetzungen bleiben bestehen.
- Von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Der Bebauungsplan Nr. 24 ist seit dem 07.04.2004 rechtskräftig. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 24 umfasst das Gebiet des Altstadtbereiches zwischen der Steinstraße im Süden und der Töpferstraße im Norden mit einer Fläche von ca. 2,6 ha.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24.

Da keine digitale Fassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zur Verfügung stand, wurde die Neuzeichnung der 1. Änderung dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24 gegenübergestellt.

Dazu wurde ein aktueller digitaler Flurkartenauszug mit Luftbild genutzt, so dass damit die aktuellen Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sowie die aktuellen Bestandsgebäude und Straßenflächen in der Planzeichnung enthalten sind.

Die Änderungen im Rahmen dieser 1. Änderung wurden in der Planzeichnung und im Teil B-Text rot dargestellt.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Plau am See liegt im äußersten Osten der Region Westmecklenburg im Landkreis Ludwigslust-Parchim. Der Ort befindet sich ca. 25 km östlich der Kreisstadt Parchim. Verkehrsmäßig günstig angebunden ist die Stadt über die Bundesstraßen B 191 von Parchim über Lübz nach Plau und über die B 103 von Rostock über Güstrow und Plau am See in Richtung Pritzwalk. Die Stadt liegt am Westufer des Plauer Sees und an der durch den Plauer See führenden Müritz-Elde-Wasserstraße. Die östliche Gemeindegebietsgrenze bildet gleichzeitig die Grenze zwischen den Landkreisen Ludwigslust-Parchim und Mecklenburgische Seenplatte. Die Stadt hat 6.013 Einwohner (Stand: 31.12.2017).

Nach dem **Landesraumentwicklungsprogramm M-V** von 2016 (LEP M-V) liegt die Stadt Plau am See in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Stadt ist als Grundzentrum eingestuft und damit prädestiniert für die Siedlungsentwicklung, da diese auf die zentralen Orte konzentriert werden soll.

Entsprechend des **Regionalen Raumentwicklungsprogramms** (RREP) Westmecklenburg von August 2011 ist die Stadt Plau am See als Grundzentrum eingestuft.

Damit ist die Stadt als Standort für die Versorgung der Bevölkerung des Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs zu sichern und weiterzuentwickeln. Außerdem ist die Region um Plau am See als Fremdenverkehrsschwerpunktraum Westufer Plauer See ausgewiesen. Der Plauer See

ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Die Siedlungsflächenentwicklung ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen auf erschlossene Standorte und Verdichtungen abzudecken.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes folgt mit der Überplanung eines Teils der Innenstadt den Zielsetzungen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 26.02.2019 stehen der Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** sind die Flächen des Plangebietes nach der Art der baulichen Nutzung als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 wird daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt im **Sanierungsgebiet**, so dass die Vorgaben des besonderen Städtebaurechts gemäß Baugesetzbuch (BauGB) gelten.

4. Bestand

4.1 Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Für die einzelnen Quartiere sind unterschiedliche Festsetzungen bezüglich der Nutzungen, der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit und der Bauweise getroffen worden, auch unterschiedlich noch innerhalb der einzelnen Quartiere. .

Quartier 1 westlich der Verbindungsstraße zwischen Stein- und Töpferstraße

WB – Besonderes Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,8, max. bzw. zwingende Zweigeschossigkeit, abweichende Bauweise a1, Baulinie entlang der Straßen

Quartier 2 nördlich der Mauerstraße zwischen der Verbindungsstraße und der Stichstraße

WA – Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,8, entlang Mauerstraße max. eingeschossig und abweichende Bauweise a1, entlang der Töpferstraße zwingende Zweigeschossigkeit und geschlossenen Bauweise, Baulinie entlang der Straßen

Quartier 3 - nördlich der Mauerstraße und westlich der Langen Straße

WA – Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl 0,7 und 0,4, max. eingeschossig, abweichende Bauweise a1 entlang Mauerstraße, abweichende Bauweise a2 für Lange Straße (Hoffläche), offene Bauweise entlang Töpferstraße, Baulinie entlang Mauerstraße und der Langenstraße, Baugrenze entlang der Töpferstraße

Quartier 4 - südlich der Mauerstraße zwischen der Verbindungsstraße und der Stichstraße

WB – Besonderes Wohngebiet entlang der Steinstraße mit Grundflächenzahl 0,7, max. eingeschossig und zwingende Zweigeschossigkeit sowie abweichende Bauweise a1 und a2
WA – Allgemeines Wohngebiet entlang der Mauerstraße mit Grundflächenzahl 0,6, max. eingeschossigkeit und geschlossenen Bauweise, Baulinie entlang der Straßen

Quartier 5 - südlich der Mauerstraße und westlich der Langen Straße

WB – Besonderes Wohngebiet entlang der Steinstraße, Grundflächenzahl 0,6 und zwingende Zweigeschossigkeit, abweichende Bauweise a1 und Innenquartier max. eingeschossig und abweichende Bauweise a2, Baulinie
WA – Allgemeines Wohngebiet entlang Mauerstraße, Grundflächenzahl 0,6 und max. eingeschossig, geschlossenen Bauweise, Baulinie
Baulinie entlang der Langen Straße

4.2 Örtlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 liegt im Altstadtbereich der Stadt Plau am See, im Sanierungsgebiet. Die Grundstücke Steinstraße 70 (Flurstücke 330/2 und 248/1), Töpferstraße 49 (Flurstück 248/2) sowie Mauerstraße 36 (Flurstücke 264/3, 264/4 und 264/5) sind bereits aus dem Sanierungsgebiet entlassen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „Altstadt Plau am See“.

Die Grundstücke entlang der Steinstraße, der Langen Straße und der nördlichen Seite der Mauerstraße sind durchgängig bebaut, wobei auf der Nordseite der Töpferstraße ausschließlich gewohnt wird. In der Steinstraße und der Langen Straße ist eine Mischung von Nutzungen vorhanden - Geschäfte, Dienstleistungen und Wohnen. Ab 1. OG dominieren die Wohnnutzungen.

Die südlichen Seiten der Mauerstraße und der Töpferstraße zeigen eine sehr diffuse Bebauung, sowohl von der Nutzung als auch von den Gebäuden her. Dies resultiert aus der Grundstücksstruktur. Die „Schauseite“ der Grundstücke entlang der Steinstraße und der Mauerstraße ist jeweils zur Südseite orientiert. Die Grundstücke erstrecken sich dann jeweils bis zur hinteren Straße, hier bis zur Mauerstraße bzw. zur Töpferstraße. Nur wenige Flurstücke sind in der Längsausdehnung zwischen den Straßen geteilt worden. Entlang der südlichen Seite der Mauerstraße als auch der Töpferstraße befinden sich straßenseitig nur wenige Hauptgebäude, dafür Nebengebäude Hof- und Gartenflächen.

Das ehemalige Postgebäude fasst als Solitärgebäude den Straßenraum zwischen der Töpferstraße und der Steinstraße.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßen – Mauerstraße mit jeweils einer kurzen Straße zur Töpferstraße und zur Steinstraße sowie der Verbindungsstraße zwischen Steinstraße und Töpferstraße – sind saniert, ebenfalls die nördlich angrenzende Töpferstraße und die südlich angrenzende Steinstraße als Einkaufsstraße. Die privaten Stellplätze für die Bebauung auf der nördlichen Seite der Mauerstraße werden in der Töpferstraße östlich des Stichweges A auf den südlich angrenzenden Grundstücken abgedeckt. Für die nördliche Bebauung der Steinstraße sind die dazugehörigen Stellplätze auf den hinteren Grundstücksflächen zur Mauerstraße angeordnet. Aufgrund der Enge der Mauerstraße sind hier keine öffentlichen Parkplätze ausgewiesen. Diese befinden sich in der Steinstraße als Haupteinkaufsstraße.

Die technische Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist im Zuge der Sanierung der Straßen abgeschlossen worden. Der Standort ist ver- und entsorgungsmäßig erschlossen. In den Straßenräumen befinden sich Mittel- und Niederdruckgasleitungen sowie Hausanschlüsse der HanseGas GmbH. Es besteht ein Anschluss an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung (WAZV Parchim-Lübz). Gemäß Stellungnahme des WAZV Parchim-Lübz vom 04.03.2019 kann es aufgrund der geänderten Vollgeschosse zu Nacherhebungen des Anschlussbeitrages der bereits bebauten Grundstücke kommen. Die Elektroenergieversorgung wird über die WEMAG AG sichergestellt. Innerhalb der Straßenräume befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH, deren Bestand und Betrieb gewährleistet bleiben muss. Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird der zentralen Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Löschwasserversorgung ist für 48 m³/h über zwei Stunden nachzuweisen. Für die Erstversorgung über das Trinkwassernetzes ist die Nutzung der gemäß Hydrantenplan des WAZV Parchim-Lübz vom 19.02.2018 gekennzeichneten Hydranten möglich. Die Löschwasserversorgung erfolgt ansonsten über die ca. 300 m südlich verlaufende Elde. Der Nachweis und die Kennzeichnung der Entnahmestellen erfolgt im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Brandschutzbedarfsplanes.

5. Änderungen

5.1. Änderungen Art baulichen Nutzung, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Änderungen gelten für alle betroffenen Quartiere. Hier wird auf die Änderungen für die Bebauungspläne Nr. 25.1 und 235.2 abgestellt.

Durch die Funktion der Stadt Plau am See für den Tourismus/ Fremdenverkehr sowie der hervorragenden landschaftlichen Einbindung sollen im Innenstadtbereich die Möglichkeiten für Fremdenbeherbergung geordnet werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes (dazu zählen Hotels, Motels, Pensionen, Gästehäuser, Boardinghäuser) und Ferienhäuser werden ausgeschlossen, da dieses zu einer Überfremdung der Quartiere, verbunden mit einer erheblichen Nachfrage nach Stellplätzen, führen würden.

Ein Bordinghaus ist ein Beherbergungsbetrieb, der sich meist an Langzeitnutzer in städtischer Umgebung wendet. In Plau am See als Fremdenverkehrsstandort werden ausreichend unterschiedliche touristische Übernachtungsmöglichkeiten mit Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen angeboten.

Gemäß aktueller Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO von Mai 2017) zählen Ferienwohnungen zu den im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben. Daher wird geregelt, dass von den Wohnungen je Wohngebäude eine als Ferienwohnung/Wohnung zur Fremdenbeherbergung genutzt werden kann.

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird im Teil B-Text unter Planungsrechtliche Festsetzung **1. Besondere Wohngebiete** gestrichen, dass in den besonderen Wohngebieten oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Zudem sind die nach § 4a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht nur im Erdgeschoss zulässig. Ergänzend werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boardinghäuser ausgeschlossen. Zulässig ist jedoch bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung die Nutzung max. einer Wohnung als Ferienwohnung / Wohnung zur Fremdenbeherbergung.

Damit sind die im Besonderen Wohngebiet nach § 4a Abs. 2 BauNVO die allgemein zulässigen

- Wohngebäude,
- Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht nur im Erdgeschoss zulässig.

- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 werden im Teil B-Text unter Planungsrechtliche Festsetzung **2. Allgemeine Wohngebiete** Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich Boardinghäuser ausgeschlossen. Zulässig ist jedoch bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung die Nutzung max. einer Wohnung als Ferienwohnung / Wohnung zur Fremdenbeherbergung.
-

5.2. Änderungen in den einzelnen Quartieren

Die Wertung der Festsetzungen und die Beschreibung der Änderungen zum Maß der baulichen Nutzung, Baulinien und Baugrenzen erfolgt jeweils für die einzelnen Quartiere. Ergänzend zu den Festsetzungen gelten die Vorschriften der Landesbauordnung zur Bebauung der Grundstücke.

Quartier 1 – östlich der Schulstraße bis zur Verbindungsstraße zwischen Stein- und Töpferstraße

Der Gebäudebestand ist saniert. In allen Gebäuden sind Nutzungen vorhanden. Die Nutzungsmischung von Wohnen, Arztpraxis, Dienstleistungen und Fliesenfachbetrieb entspricht der Einstufung als Besonderes Wohngebiet. Das Solitärgebäude Steinstraße 70 (ehemalige Post) sowie die Gebäude Steinstraße 66 und 68 sind Einzeldenkmale und sichern so durch den zu berücksichtigenden Umgebungsschutz die Qualität und Größe möglicher Bauungen / Nutzungen in dem kleinen Quartier. Die Grundflächenzahl von 0,8 berücksichtigt die jetzigen Haupt- und Nebennutzungen. Durch die Festsetzung einer Baulinie entlang der Steinstraße, Verbindungsstraße, Töpferstraße und Schulstraße wird die historische Bauflucht bestimmt. Die hofseitigen Baugrenzen sichern langfristige eine Auflockerung der Innenhöfe, wobei die rechtmäßig errichteten Nebengebäude weiterhin Bestandsschutz genießen. Mit der festgesetzten Bauweise a1 wird die geschlossene Bauweise oder die Bebauung mit einem seitlichen Grenzabstand von minimal 0,60 m bis max. 1,10 m entlang der Straßenfluchten gesichert.

Um die Freistellung des Einzeldenkmals Steinstraße 70 zu sichern, entfällt die separate Festsetzung für die östliche Lücke. Für das gesamte Quartier gilt somit die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit. Die Lücke ist durch eine Mauer geschlossen

Quartier 2 – zwischen Töpferstraße und Mauerstraße sowie Verbindungsstraße und Stichstraße 1

In dem Quartier dominiert die Wohnnutzung, ergänzt durch eine Arztpraxis, so dass die Einstufung einem Allgemeinen Wohngebiet entspricht. Die Grundflächenzahl von 0,8 berücksichtigt weitestgehend die jetzigen Haupt- und Nebennutzungen. Da sich in diesem Quartier die kleinsten Grundstücke im Plangebiet befinden, diese bereits z.T. mehr als die GRZ von 0,8 überbaut sind, wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Es sind ohnehin nur geringe Erweiterungen auf den Grundstücken möglich, die jedoch zur Sicherung bestehender oder neuer Nutzungen beitragen können. Mit der festgesetzten Baulinie werden die historischen Baufluchten gesichert, unterbrochen in der Verbindungsstraße und der Stichstraße A durch die Öffnung für die Hofbereiche. Eine Bebauung der nordöstlichen Ecke im Quartier wird damit möglich (z.Zt. Stellplätze). Die Baugrenze wird im Hofbereich für das Flurstück 253/1 geändert, um einen Anbau zu ermöglichen, der für die langfristige Sicherung der Nutzung (Arztpraxis) erforderlich ist. Da in der abweichenden Bauweise a1 auch eine Regelung zur geschlossenen Bauweise erfolgt ist, wird die a1 für das gesamte Quartier festgesetzt. Die Geschossigkeit variiert sowohl in der Mauerstraße als auch in der Töpferstraße zwischen ein und zwei Geschossen, so dass für das Quartier insgesamt eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt wird. Damit entfällt die Festsetzung der zwingenden Zweigeschossigkeit für die Töpferstraße und die max. Ein-geschossigkeit für die Mauerstraße, zumal mit dem Gebäude Mauerstraße 60 historisch ein zweigeschossiges Gebäude vorhanden ist.

Quartier 3 – zwischen Töpferstraße und Mauerstraße sowie Verbindungsstraße und Lange Straße

Entlang der Mauerstraße sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden, in der Töpferstraße in den vereinzelt straßenseitigen Gebäuden ebenfalls. Ergänzt wird die Wohnnutzung durch eine Pension / Gaststätte in der Töpferstraße und Kosmetiksalon in der Langen Straße. Damit entsprechen diese Nutzungen einem Allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Baulinie entlang der Langen Straße und der Mauerstraße folgt den historisch geschlossenen Straßenfluchten. Die Bebauung entlang der Töpferstraße ist nur vereinzelt vorhanden, so dass

hier mit der Festsetzung einer Baugrenze, einer offenen Bauweise, einer maximalen Eingeschossigkeit und einer Grundflächenzahl von 0,4 (Überschreitung bis 0,6 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig) eine variable Bebauung möglich ist.

In der Mauerstraße und der Langen Straße sind sowohl eingeschossige als auch zweigeschossige Gebäude vorhanden, so dass hier die Änderung auf max. zwei Geschosse erfolgt. Ebenfalls soll in der Töpferstraße eine maximale zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden.

Für die hinteren Bereiche der Flurstücke Lange Straße 1, 3 und 5 (Streifen von 10,00 m Tiefe) entfällt die separate Festsetzung der abweichenden Bauweise a2, hier greift die abweichende Bauweise a1. Die Landesbauordnung regelt die Bebauung entlang der Grundstücksgrenzen.

Quartier 4 – zwischen Mauerstraße und Steinstraße sowie Verbindungsstraße und Stichstraße 2

Die Steinstraße ist die Haupteinkaufsstraße, mit überwiegendem Wohnen ab 1. Obergeschoss und durchgehend bebaut. Mit der Einstufung als Besonderes Wohngebiet wird dieser Nutzung Rechnung getragen. Die zwingende Zweigeschossigkeit und die abweichende Bauweise a1 sowie die Grundflächenzahl von 0,7 berücksichtigen die bestehende Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Entlang der südlichen Straße der Mauerstraße wird auch weiterhin die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes in einer eingeschossigen, geschlossenen Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 verfolgt.

Somit wird das Quartier von der Art der baulichen Nutzung her in Längsrichtung geteilt. Aufgrund der intensiven Bebauung und Nutzungsstruktur der Grundstücke Steinstraße 52, 56, 58, 60 und 62, die bis zur Mauerstraße reichen, wird dieser Bereich dem Besonderen Wohngebiet (WB) zugeordnet. Damit können die zur Steinstraße orientierten Hauptnutzungen auf den jeweiligen Grundstücken bis zur Mauerstraße gesichert werden. Die Zuordnung eines Teils der Grundstücke entlang der Mauerstraße zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) bei Grundstückstiefen von ca. 8,00 bis 10,00 m und einer GRZ von 0,7 macht eine Wohnnutzung nicht attraktiv.

Die Festsetzung einer hofseitigen Baugrenze für die Grundstücke Steinstraße Nr. 58 bis 64 entfällt aufgrund der geringen Größe der verbleibenden Hoffläche (Breite ca. 2,50 m). Durch die Grundflächenzahl von 0,7 ist bereits vorgegeben, dass die Grundstücke nicht völlig überbaut werden können. Damit entfällt auch die Bauweise a2.

Quartier 5 – zwischen Mauerstraße und Steinstraße sowie Stichstraße 2 und Burgplatz

Das Quartier führt die Nutzungsstruktur des Quartiers 4 fort – Besonderes Wohngebiet (WB) für die Steinstraße und den Burgplatz mit einer zwingenden zweigeschossigen Bebauung und der abweichenden Bauweise a1 sowie Allgemeines Wohngebiet (WA) entlang der Mauerstraße mit einer geschlossenen Bauweise. Es soll eine maximale zweigeschossige Bebauung in der Mauerstraße, wie auch in den anderen Straßenabschnitten, ermöglicht werden.

Für die hofseitige Bebauung wären in der Steinstraße nur eingeschossige Anbauten / Hofflügel möglich. Einige Nebengebäude und Seitenflügel (u.a. Apotheke, Nr. 32, 36, 44) sind jedoch bereits zweigeschossig. Um die Nutzungsvielfalt in der Steinstraße zu sichern, wird daher eine max. Zweigeschossigkeit im Bereich der abweichenden Bauweise a2 zugelassen.

5.3 Anpflanzgebote / Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

In der Planzeichnung sind zu erhaltende Einzelbäume und Einzelgebüsche festgesetzt und im Teil B-Text dazu im Punkt 10 Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Großsträuchern getroffen worden. Zum Teil sind die festgesetzten Bäume und Großsträucher nicht mehr vorhanden, weiterer Baumbestand ist seit Rechtskraft des Bebauungsplanes dazugekommen. Es wird daher von einer Festsetzung zum Erhalt von Einzelbäumen und Einzelgroßsträu-

chern in der Planzeichnung abgesehen. Für Bäume greift der §18 NatSch AG MV als höherrangiges Recht, so dass eine Regelung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Ein Einzelschutz von Großsträuchern im innerstädtischen Bebauungsplangebiet ist als Überregulierung anzusehen. Das zeigt auch der fehlende festgesetzte Ersatz für Großsträucher. Die Festsetzung 10 wird ersatzlos gestrichen.

Unter Punkt 9 sind Regelungen zu Anpflanzgeboten getroffen worden. Ohne Bebauungsplan wäre der Bereich als Innenbereich nach § 34 BauGB einzustufen, in dem nach geltenden Regelungen des Baugesetzbuches kein Ersatz gefordert wird. Zudem zeigt der Bebauungsplan keine Ersatzflächen, auf denen die Pflanzungen erfolgen sollen.

Bei Umbauten der überwiegend voll überbauten Flächen ist ein Ersatz auf den bebauten Flächen nicht möglich. Eine Streichung der Festsetzung nur für Umbauten stellt aber eine Ungleichbehandlung dar, da es sich um einen baulichen Innenbereich handelt. Die Festsetzung 9 wird ersatzlos gestrichen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.2 für das Gebiet "Sanierungsgebiet Mittelalterlicher Stadtkern" (südlicher Bereich des Sanierungsgebietes zwischen Strandstraße im Süden und der Eldenstraße im Norden) wurden 2017 Änderungen zu den Örtlichen Bauvorschriften getroffen. In Anlehnung an diese Änderungen sollen in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 Ergänzungen / Änderungen vorgenommen werden, soweit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 zutreffend. Somit wird ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild im Sanierungsgebiet erreicht.

§ 2 Dachformen, Dacheindeckung

Im ersten Absatz wird ergänzt, dass die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung nur für Hauptgebäude gelten.

Im ersten Absatz wird ergänzt, dass die Festsetzungen nicht für Anbauten an den Hauptgebäuden gelten (z.B. Wintergärten sowie untergeordnete Nebenanlagen - z.B. Überdachungen, Erker, Kellerniedergänge sowie sonstige Anbauten). Somit können sonstige Anbauten auch eine andere Dachform und Dachneigung haben

Im dritten Absatz wird die Bezeichnung *Tonziegel* gestrichen. Eine Festsetzung des Materials (Ton) ist nicht zulässig. Ergänzt wird der Ausschluss von glänzenden oder reflektierenden Materialien, da diese zu Reflektionen führen können. Ausgenommen von den Vorgaben für die Dacheindeckung sind Anbauten an den Hauptgebäuden (untergeordnete Nebenanlagen - z.B. Wintergärten, Überdachungen, Kellerniedergänge sowie sonstige Anbauten).

§ 4 Dachaufbauten

Die Seitenflächen von Gauben im Sanierungsgebiet sind bereits mit unterschiedlichen Materialien verkleidet worden. Der Absatz 4 entfällt daher.

Um den Ausbau von Dachräumen zu erleichtern und auch Schornsteinausstiegsfenster zur Straße zu ermöglichen, werden straßenseitig pro Dach zwei Dachflächenfenster mit einem maximalen Blendrahmemaßenmaß von 78 x 55 cm zugelassen.

Antennenanlagen und Sonnenkollektoren sind bisher gänzlich auf Dächern ausgeschlossen. Anforderungen an technische Medien und die Nutzung von erneuerbaren Energien sollen auch im Innenstadtbereich umsetzbar sein. Die Festsetzung wird daher so geändert, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf Dachflächen zulässig sind, Antennenanlagen nur auf straßenabgewandten Dachflächen.

5.5 Hinweise

Bei den **weiteren Rechtsvorschriften** entfallen die

- Stellplatzeinschränkungssatzung der Stadt Plau am See und
- die Ablösesatzung der Stadt Plau am See.

Beide Satzungen gelten nicht mehr.

5.6 Nachrichtlich Übernahmen

Im Plangebiet befinden sich folgende, in der Kreisdenkmalliste geführte Baudenkmale:

| | |
|----------------|---------------------------------------|
| Burgplatz 1 | Wohnhaus |
| Burgplatz 3 | Wohn- und Geschäftshaus und Speicher |
| Burgplatz 5 | Wohnhaus |
| Mauerstraße 56 | Wohnhaus |
| Steinstraße 2 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Steinstraße 8 | Wohnhaus |
| Steinstraße 14 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Steinstraße 16 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Steinstraße 18 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Steinstraße 20 | Wohnhaus |
| Steinstraße 22 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Steinstraße 58 | Wohn- und Geschäftshaus |
| Steinstraße 66 | Wohnhaus |
| Steinstraße 68 | Sparkasse mit Skulptur (Pfennigjunge) |
| Steinstraße 70 | Post |

Die Baudenkmale dürfen in ihrer Substanz und in ihrem Erscheinungsbild nicht erheblich beeinträchtigt werden. Bei Baumaßnahmen ist eine denkmalgerechte Genehmigung bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen. Details, wie z.B. Dachdeckungsmaterial, Art und Größe der Belichtung in der Dachfläche, Dachentwässerung, Farbgestaltung, Werbeanlagen etc. sind gesondert abzustimmen. Sonnenenergieanlagen sind auf Baudenkmalen nicht genehmigungsfähig.

Das gesamte Plangebiet liegt im Bodendenkmal „Altstadt Plau am See“. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist die fachgerechte Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals sicherzustellen. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs (§6 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Fachbereich Archäologie, rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu Unterrichten.

6. Klimaschutz / Immissionsschutz

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

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) darf der Immissionswert (Außen) in einem Mischgebiet (MI) von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 60 dB(A)
- nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 45 dB(A)

und in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) von

- tags (06.00 – 22.00 Uhr) – 55 dB(A)
 - nachts (22.00 – 06.00 Uhr) – 40 dB(A)
-

nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

7. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind für Europäische Vogelarten, sowie die Arten des Anhangs II+IV der FFH- Richtlinie in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen. Es ist vorausschauend zu ermitteln und zu bewerten, ob die vorgesehenen planerischen Darstellungen und Festsetzungen einen artenschutzrechtlichen Konflikt entstehen lassen können, der die Vollzugsfähigkeit dauerhaft unmöglich erscheinen lässt.

Im Fall des B-Planes innerhalb einer bebauten Ortslage mit verschiedensten Gebäuden / Hofgrundstücken wird geprüft ob unüberwindbare artenschutzrechtliche Gründe, die dem B-Plan entgegenstehen stehen könnten, ausgeschlossen werden können.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann aber aufgrund der Variantenvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches erst auf der Vorhabenebene (Bauantrag / Umnutzungsantrag o.ä.) erfolgen.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

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

Baubedingte Beeinträchtigungen

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

Die in M-V vorkommenden Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie wurden auf Ihre Relevanz geprüft. Die überwiegende Mehrzahl der Arten ist für den B- Plan nicht relevant.

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

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH- RL | FFH RL | Bemerkungen zum Lebensraum |
|---------------|------------------------------|----------------------------|--------------------|-----------|--|
| Gefäßpflanzen | <i>Angelica palustris</i> | Sumpf-Engelwurz | II | IV | nasse, nährstoffreiche Wiesen |
| Gefäßpflanzen | <i>Apium repens</i> | Kriechender Scheiberich | II | IV | Stillgewässer |
| Gefäßpflanzen | <i>Cypripedium calceolus</i> | Frauenschuh | II | IV | Laubwald |
| Gefäßpflanzen | <i>Jurinea cyanooides</i> | Sand-Silberscharte | *I | IV | Sandmagerrasen |
| Gefäßpflanzen | <i>Liparis loeselii</i> | Sumpf-Glanzkraut, Torf- | II | IV | Niedermoor |
| Gefäßpflanzen | <i>Luronium natans</i> | Schwimmendes Frosch- | II | IV | Gewässer |
| Moose | <i>Dicranum viride</i> | Grünes Besenmoos | II | | Findlinge, Wald |
| Moose | <i>Hamatocaulis ver-</i> | Firmisglänzendes Sichel- | II | | Flach- und Zwischenmooren, Nass- |
| Molusken | <i>Anisus vorticulus</i> | Zierliche Telerschnecke | II | IV | Sümpfe/ Pflanzenrei. Gewässer |
| Molusken | <i>Vertigo angustior</i> | Schmale Windelschnecke | II | | Feuchte Lebensräume, gut ausgeprägte Streuschicht |
| Molusken | <i>Vertigo geyeri</i> | Vierzählige Windelschnecke | II | | Reliktpopulationen |
| Molusken | <i>Vertigo moulinsiana</i> | Bauchige Windelschnecke | II | | Feuchtgebiete vorwiegend Röhrichte und Großseggenriede |
| Molusken | <i>Unio crassus</i> | Gemeine Flussmuschel | II | IV | Fließgewässer |
| Libellen | <i>Aeshna viridis</i> | Grüne Mosaikjungfer | | IV | Gewässer |
| Libellen | <i>Gomphus flavipes</i> | Asiatische Keiljungfer | | IV | Bäche |

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH- RL | FFH RL | Bemerkungen zum Lebensraum |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------|-----------|--------------------------------------|
| Libellen | <i>Leucorrhinia albi-</i> | Östliche Moosjungfer | | IV | Teiche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia cauda-</i> | Zierliche Moosjungfer | | IV | Teiche |
| Libellen | <i>Leucorrhinia pecto-</i> | Große Moosjungfer | II | IV | Hoch/Zwischenmoor |
| Libellen | <i>Sympecma paedi-</i> | Sibirische Winterlibele | | IV | ? |
| Käfer | <i>Cerambyx cerdo</i> | Heldbock | II | IV | Alteichen über 80 Jahre |
| Käfer | <i>Dytiscus latissimus</i> | Breitrand | II | IV | stehende Gewässer |
| Käfer | <i>Graphoderus billineatus</i> | Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer | II | IV | Gewässer |
| Käfer | <i>Osmoderma ere-</i> | Eremit, Juchtenkäfer | *I | IV | Wälder/Mulmbäume |
| Käfer | <i>Lucanus cervus</i> | Hirschkäfer | II | | Eichen (Alt-Totbäume) |
| Käfer | <i>Carabus menetriesi</i> | Menetries' Laufkäfer | *I | | |
| Falter | <i>Lycaena dispar</i> | Großer Feuerfalter | II | IV | Moore, Feuchtwiesen |
| Falter | <i>Lycaena hele</i> | Blauschilder Feuerfalter | II | IV | Feuchtwiesen /Quellflüsse |
| Falter | <i>Proserpinus proserpina</i> | Nachtkerzenschwärmer | | IV | Trockene Gebiete/Wald |
| Fische | <i>Alosa alosa</i> | Maifisch | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Alosa fallax</i> | Finte | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Salmo salar</i> | Lachs | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Coregonus oxyrin-</i> | Nordseeschnäppel | *I | IV | Gewässer |
| Fische | <i>Romanogobio</i> | Stromgründling | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Aspius aspius</i> | Rapfen | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Rhodeus amarus</i> | Bitterling | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Misgurnus fossilis</i> | Schlammpeitzger | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Cobitis taenia</i> | Steinbeißer | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Cottus gobio</i> | Westgroppe | II | | Gewässer |
| Fische | <i>Pelecus cultratus</i> | Ziege | II | | Gewässer |
| Rundmäuler | <i>Petromyzon mari-</i> | Meerneunaue | II | | Gewässer |
| Rundmäuler | <i>Lampetra fluviatilis</i> | Flussneunaue | II | | Gewässer |
| Rundmäuler | <i>Lampetra planeri</i> | Bachneunaue | II | | Gewässer |
| Lurche | <i>Bombina bombina</i> | Rotbauchunke | II | IV | Gewässer/Wald |
| Lurche | <i>Bufo alarmita</i> | Kreuzkröte | | IV | Sand/Steinbrüche |
| Lurche | <i>Bufo viridis</i> | Wechselkröte | | IV | Sand/Lehmgebiete |
| Lurche | <i>Hyla arborea</i> | Laubfrosch | | IV | Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge. |
| Lurche | <i>Pelobates fuscus</i> | Knoblauchkröte | | IV | Sand/Lehmgebiete |
| Lurche | <i>Rana arvalis</i> | Moorfrosch | | IV | Moore/Feuchtgebiete |
| Lurche | <i>Rana dalmatina</i> | Springfrosch | | IV | Wald/Feuchtgebiete |
| Lurche | <i>Rana lessonae</i> | Kleiner Wasserfrosch | | IV | Wald/Moore |
| Lurche | <i>Triturus cristatus</i> | Kammolch | II | IV | Gewässer |
| Kriechtiere | <i>Coronela austriaca</i> | Schlingnatter | | IV | Trockenstandorte /Felsen |
| Kriechtiere | <i>Emys orbicularis</i> | Europäische Sumpfschildkröte | II | IV | Gewässer/Gewässernähe |
| Kriechtiere | <i>Lacerta agilis</i> | Zauneidechse | | IV | Hecken/Gebüsche/Wald |
| Meeressäuger | <i>Phocoena pho-</i> | Schweinswal | II | IV | Ostsee |
| Meeressäuger | <i>Halichoerus gry-</i> | Kegelrobbe | II | IV | Ostsee |
| Meeressäuger | <i>Phoca vitulina</i> | Seehund | | IV | Ostsee |
| Fledermäuse | <i>Barbastella barbastellus</i> | Mopsfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb. |
| Fledermäuse | <i>Eptesicus nilssonii</i> | Nordfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Eptesicus serotinus</i> | Breitflügel-Fledermaus | II | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Myotis brandtii | Große Bartfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Gewässer |
| Fledermäuse | Myotis dasycneme | Teichfledermaus | II | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | Myotis daubeni | Wasserfledermaus | | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Myotis myotis</i> | Großes Mausohr | | IV | Wald |
| Fledermäuse | Myotis mystacinus | Kleine Bartfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Myotis nattereri</i> | Fransenfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Wald |
| Fledermäuse | <i>Nyctalus leisleri</i> | Kleiner Abendsegler | | IV | Wald |
| Fledermäuse | <i>Nyctalus noctula</i> | Abendsegler | | IV | Gewässer/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus nathusii</i> | Rauhhaufledermaus | | IV | Gewässer/Wald |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Pipistrellus pygma-</i> | Mückenfledermaus | | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | <i>Plecotus auritus</i> | Braunes Langohr | | IV | Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb |
| Fledermäuse | Plecotus austriacus | Graues Langohr | *I | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |

| Gruppe | wiss. Artname | deutscher Artname | A II FFH- RL | FFH RL | Bemerkungen zum Lebensraum |
|--------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|-----------|--------------------------------------|
| Fledermäuse | Vespertilio muri- | Zweifarbflodermäus | II | IV | Kulturlandschaft/Siedlungsgeb |
| <i>Landsäuger</i> | <i>Canis lupus</i> | <i>Wolf</i> | <i>II</i> | <i>IV</i> | |
| <i>Landsäuger</i> | <i>Castor fiber</i> | <i>Biber</i> | | <i>IV</i> | <i>Gewässer</i> |
| <i>Landsäuger</i> | <i>Lutra lutra</i> | <i>Fischotter</i> | <i>II</i> | <i>IV</i> | <i>Gewässer / Land</i> |
| <i>Landsäuger</i> | <i>Muscardinus avelanarius</i> | <i>Haselmaus</i> | | <i>IV</i> | <i>Mischwälder mit Buche /Hasel</i> |

*prioritäre Art

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

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

Reptilien / Amphibien

Der eigentliche Vorhabenbereich besitzt keine Bedeutung als Lebensraum. Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu keinen Auswirkungen auf Reptilien / Amphibien.

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

Säugetiere

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

Der Planbereich ist Nahrungshabitat, potentiell auch Lebensraum der Fledermäuse,

Strukturen für Sommer, -Winterquartiere oder Wochenstuben sind im Eingriffsbereich potentiell vorhanden.

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

Vor Baumrodungen ist bei diesen eine visuelle Analyse auf Höhlungen bzw. Fäkalienausfluss / Kot am Stammfuß vorzunehmen. Bei Rodung im Winter ist ein Tötungsrisiko bezüglich der Nutzung als Sommerquartier (Borke) ausgeschlossen.

Vor Sanierungen / Umbauten / Abriss der Gebäude, vor allem im Dachbereich, ist eine Betroffenheitsprüfung vorzunehmen. Es sind dann ggf. Bauzeiten festzusetzen, die entsprechend ggf. notwendiger Untersuchungen die Winter/ Sommerquartierseignungen der Gebäude berücksichtigt, oder es sind CEF- Maßnahmen vorzusehen (z.B. könnten Fledermaus-Dachziegel auf der wettergeschützten Seite des Hauses, wie der Fa. [Gebr. Laumans GmbH & Co. KG](#), ins Dach integriert werden).

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

Entsprechend besteht z.Z. keine konkrete artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Für den Fischotter ist eine positive Rasterkartierung vermerkt. Da bebaute Bereiche dieser Aktivitätsintensität aber gemieden werden ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen. Die potentiellen Laufwege (außerhalb des rechtskräftigen B-Planes) werden nicht beeinträchtigt.

Avifauna

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

Es erfolgte die Abprüfung der relevanten Arten europäischen Vogelarten entsprechend:

Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie,

Arten des Artikels IV, Abs. 2 der Vogelschutzrichtlinie,

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

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

Streng geschützte Vogelarten nach Anlage 1 der Bundesartenschutzverordnung,

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

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

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

Überflieger ohne Bindung an den Vorhabensraum,

Nahrungsgäste, bei denen die Nahrungsgrundlage nicht wesentlich eingeschränkt wird,

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

Brutvogelarten der Altbebauung:

Es könnten außer der Rauchschwalbe, dem Hausrotschwanz u.a. auch Wertarten (wie Mauersegler, Schleiereule, unwahrscheinlich Turmfalke) in / an den Gebäuden vorhanden sein.

Vor Sanierungen / Umbauten / Abriss der Gebäude ist eine Betroffenheitsprüfung vorzunehmen. Es sind dann ggf. Bauzeiten, Vorsorge, und Minimierungsmaßnahmen, oder sogar CEF Maßnahmen festzusetzen.

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

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

Brutvogelarten der Freiflächen:

Weiterhin ist in den Freiflächen auf Arten wie Sperling, Straßentaube, Amsel, abzustellen.

Die relevanten Arten besitzen als Kulturfolger eine hohe Affinität gegenüber der menschlichen Aktivität. Die bisher verbliebene Funktion als Nahrungsrevier wird nicht beeinträchtigt.

Entsprechend besteht z.Z. keine konkrete artenschutzrechtliche Betroffenheit.

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

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

Rastflächen

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

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

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da nach derzeitigem Kenntnisstand im direkten Umfeld keine Quartiere oder Brutstätten geschützter Arten liegen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen werden könnten., so dass sich der Eintritt eines erhöhten Tötungsrisikos für Tiere nicht aufdrängt.

Im Hinblick auf das Störungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da mögliche Störungen der Fledermäuse und Brutvögel im Plangebiet voraussichtlich nicht bestehen, bzw. CEF- Maßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden könnten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da die geschützten Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten der potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen, bzw. CEF- Maßnahmen vorgesehen werden könnten. Zudem könnten durch Bauzeiten außerhalb der Brutsaison oder Baubeginn vor der Saison Konflikte vermieden werden.

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

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Artenschutzrechtliche Hinweise

1. Auf der Ebene der Baugenehmigung / Bauausführung ist vor Sanierungen / Umbauten / Abriss der Gebäude, Gehölzrodungen eine Betroffenheitsprüfung (incl. Kontrollbegehung durch Fachpersonal) für die gebäudebewohnenden Brutvogelarten / Fledermäuse vorzunehmen. Es sind bei Befunden CEF- Maßnahmen vorzusehen.
2. Bei Sanierungen / Neubauten sind zugunsten der Brutvogelarten der Freiflächen und Gehölze Gehölzrodungen nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 29. Februar zulässig. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, sollte der Beginn von maßgeblichen Bauarbeiten, (Gebäudeabbruch bzw. Umbau Neubauten) in der Zeit vom 1. September bis 15. März erfolgen. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.
3. Der amtliche Gehölzschutz ist zu beachten, bei Baumrodungen gilt der Baumkompensationserlass MV

Artenschutzrechtliche Ausnahmeanträge entsprechend der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote, unter Berücksichtigung Europäische Vogelarten sowie der Arten des Anhangs II / IV der FFH-Richtlinie) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu stellen.

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Rastgebiete außerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

Da es sich um eine Anpassung eines innerstädtischen B-Planes handelt, sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Schutzgebiete außerhalb eines 500m Radius sind vorhanden:

FFH

- im Osten und Süden- Plauer See und Umgebung DE 2539-301

SPA

- im Süden Plauer Stadtwald DE 2539-401

NSG

- im Süden Plauer Stadtwald Nr.: 304

LSG

- im Süden und Osten Plauer See Nr.: L 8

FND

- im Westen Landweg Kuppentin-Plau Nr.: FND PCH 45
- im Osten Mittelwiese Plau Nr.: FND PCH 41

Da es sich um eine Anpassung eines innerstädtischen B-Planes handelt sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Schutzobjekte

- keine innerhalb eines 200m Radius
- keine gesetzlich geschützten Biotope im B-Plan

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

Für die Maßnahme werden keine landwirtschaftlichen Flächen entzogen (rechtskräftiges B-Plangebiet).

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Das Gebot zur Vermeidung und Minderung von Vorhabensauswirkungen ist unabhängig von der Eingriffsschwere im Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel anzuwenden.

- Vermeidungen und Minimierungen in einer kompakt bebauten Altstadt sind vorwiegend technischer Natur.
- unbefestigte Fläche und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten. Dies liegt aber an der Einstellung / dem Willen der Grundstückseigentümer.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen. Ausnahmen aus Gründen des Gewässerschutzes sind zulässig.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungeeignet nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.

8. Auswirkungen der Änderungen

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

Durch die sonstigen geplanten Änderungen sind keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 24 – Besonderes Wohngebiet (WB) südliche Seite der Steinstraße und gemischte Bauflächen (M) nördliche Seite der Töpferstraße zu erwarten. Die Nutzungen sind von der Art der baulichen Nutzung entsprechend Baunutzungsverordnung (BauNVO) zueinander verträglich.

9. Städtebauliche Daten

| | |
|------------------------------|-------------|
| Geltungsbereich | ca. 2,60 ha |
| davon Allgemeines Wohngebiet | ca. 1,43 ha |
| Besonderes Wohngebiet | ca. 0,96 ha |
| Verkehrsflächen | ca. 0,21 ha |

10. Hinweise

Stellungnahme Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 20.02.2019 und Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 12.12.2017

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und den fertiggestellten Objekten eine geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung erfolgen kann.

Die Arbeiten sind so auszuführen, dass Verunreinigungen von Boden und Gewässern ausgeschlossen sind.

Bei Einbau von Recyclingmaterial sind die Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln (LAGA) einzuhalten.

Um einen optimalen Schutz der Gewässer zu gewährleisten, sind die Sickeranlagen für Niederschlagswasser so zu betreiben, dass jederzeit ihren Zweck erfüllen und Beeinträchtigungen vermieden werden.

Stellungnahme Telekom Deutschland GmbH vom 21.02.2019

Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien sind bei der Bauausführung zu vermeiden. Der ungehinderte Zugang ist jederzeit zu ermöglichen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Schachtschein einzuholen.

Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 07.02.2019

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Plau am See, 24.05.19

.....
Der Bürgermeister

