

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

für das Gebiet der Gemarkung Plau mit den Flurstücken 19/3 bis 19/8, 83/39, 83/31, 83/37, 83/40, 86/9 und 87/8 sowie teilweise die Flurstücke 125/1, 83/27, 86/7 und 87/7 aus der Flur 14 – östlich der Straße Vogelsang und nördlich der Lübzer Straße/Vogelsang

Inhaltsverzeichnis

Begründung zur Satzung

1. Allgemeines	3
1.1. Rechtsgrundlagen	3
1.2. Verfahren/Planungsgrundlagen	3
2. Planungsziel/Standortwahl	4
3. Geltungsbereich	5
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	6
5. Bestand	6
6. Planinhalt/Änderungen	7
6.1. Art der baulichen Nutzung	7
6.2. Maß der baulichen Nutzung	7
6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	8
6.4. Verkehrserschließung	8
6.5. Grünordnung	8
6.6. Technische Ver- und Entsorgung	10
7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken	11
7.1. Auswirkungen.....	11
7.2. Einwirkungen.....	11
8. Umweltbelange	11
8.1. Einleitung	11
8.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen	12
9. Klimaschutz	13
10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung	13
11. Städtebauliche Daten	13
12. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V	13
13. Hinweise	14

besonderer Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Allgemeines

1.1. Rechtsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Änderung des Bebauungsplanes gelten:

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748),
- b) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),
- 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 2 des BauGB vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- d) die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- e) das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.01.2015 (GVOBl. M-V S. 30 und 36),
- f) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009, geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).

1.2. Verfahren/Planungsgrundlagen

Die Stadtvertreter der Stadt Plau am See haben auf der Stadtvertreterversammlung vom 25.03.2015 beschlossen, einen Teilbereich des rechtverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3 „Mühlenberg“ zu ändern. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Plau am See und wird im Norden von der Lübzer Straße/Vogelsang, im Westen von der Straße Vogel-sang und im Norden von dem Wittstocker Weg begrenzt. Im Osten grenzt das Schulgelände der Regionalen Schule am Klüschenberg an.

Durch die Novellierung des BauGB „Novelle 2007“ vom 21. Dezember 2006 wurde den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchzuführen. Dieses Verfahren soll hier angewendet werden, da die Kriterien des § 13a BauGB erfüllt sind:

- Es handelt es sich um ein Plangebiet, das dem bebauten Stadtgebiet zu zurechnen ist und im Norden, Süden und Osten von bestehender Bebauung und im Norden von dem Sportkomplex umrahmt wird.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.
- Die festgesetzte Grundfläche im gesamten Plangebiet ist größer als 20.000 m², so dass gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Die Prüfung, ob der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, erfolgt in einem Umweltbericht (entspricht Vorprüfung des Einzelfalls).
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB werden durch den Bebauungsplan die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

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 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt durchgeführt:

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen.
- Es erfolgt eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.
- Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Von der Umweltprüfung und der zusammenfassenden Erklärung wird gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entfällt die Eingriffsregelung.

Als Kartengrundlage dient ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Lübcke aus Schwerin von März 2015. Die Kartenunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters. Eine Einmessung der Gebäude, befestigten Flächen und des Gehölzbestandes ist erfolgt. Da das Verfahren zur Übernahme der neuen Flurstücksnummern noch nicht abgeschlossen ist, verbleiben in der Planzeichnung die alten und die neuen Flurstücksnummern. In der Begründung wird sich jedoch auf die neuen Flurstücksnummern bezogen.

Da eine aktuelle Vermessung mit aktuellem Kataster zur Verfügung steht, werden auf dieser Kartengrundlage die neuen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches zeichnerisch dargestellt. Somit wird von einer zeichnerischen Darstellung der Änderungen auf der alten Planzeichnung abgesehen. Um die Änderungen gegenüber des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes jedoch ersichtlich zu machen, wird der Ausschnitt für den Änderungsbereich aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in die Planzeichnung aufgenommen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung mit Umweltbericht beigefügt, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung dargelegt werden.

2. Planungsziel/Standortwahl

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Mühlenberg“ ist seit dem 10.03.2004 rechtskräftig. Das Plangebiet ist ca. 7,62 ha groß.

Auf der nördlichen Seite der Lübzer Straße/Vogelsang befinden sich bebaute Grundstücke, die bis an die Elde führen. Die Bebauung reicht von eingeschossigen Wohngebäuden bis zum dreigeschossigen Komplex des Seniorenheims „Eldeblick“. Auf der westlichen Seite der Straße Vogelsang reihen sich die viergeschossigen Wohngebäude der Wohnungsgenossenschaft Lübzer Plau eG. Auf der nördlichen Seite des Wittstocker Weges befindet sich der Sportkomplex mit Sporthalle und Sportplätzen. Im Nordosten schließt sich die beidseitige Bebauung entlang der Lübzer Straße an, die durch überwiegendes Wohnen geprägt wird. Es folgt in Richtung Wittstocker Weg das Schulgelände der Regionalen Schule Am Klüschenberg (Schulgarten, Schulhof und Schulgebäude). Innerhalb des Plangebietes wurde bisher in einem 1. Bauabschnitt die straßenbegleitende Bebauung auf der Südseite der Lübzer Straße/Vogelsang umgesetzt. Das bereits vor Aufstellung des B-Planes bestehende Feuerwehrgelände mit dem Feuerwehrgelände befindet sich auf der Südseite des Wittstocker Weges.

Eine weitere Erschließung/Bebauung dieses Wohnungsbaustandortes ist darüber hinaus nicht erfolgt.

Es besteht in Plau am See eine vermehrte Nachfrage nach Wohnungsbaugrundstücken für den Eigenheimbau und Grundstücken für eine seniorengerechte Bebauung. Durch die angrenzende Schule und die Sportanlagen ist der Standort für Familien attraktiv. Die Altstadt ist ebenfalls noch gut erreichbar. Durch die Lage zur Elde und zum südlich angrenzenden Naturraum mit dem Gaarzer See sind gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten gegeben.

Die Eigentümer der südlich an den 1. Bauabschnitt angrenzenden Flurstücke planen die Entwicklung des Standortes in einem 2. Bauabschnitt, wobei die städtebaulichen Grundzüge des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für den Änderungsbereich im Wesentlichen beibehalten werden. Einbezogen in den Änderungsbereich wird ein Teil des 1. Bauabschnittes an der Lübzer Straße, da die Flurstücksgrenzen im rechtsverbindlichen B-Plan nicht mit dem aktuellen Katastergrenzen übereinstimmen. Die Zufahrt soll, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, von der Straße Vogelsang erfolgen. Die Straßenführung innerhalb dieses 2. Bauabschnittes wird leicht geändert. Eine Anbindung für die weitere Entwicklung nach Süden wird berücksichtigt. Aufgrund der aktuellen Parzellierungen im Bereich Lübzer Straße /Am Vogelsang und der geplanten neuen Straßenführung machen sich Änderungen der Baugrenzen erforderlich. Die Art der Nutzung als Allgemeines Wohngebiet und an der Straße Vogelsang als gemischte Baufläche, die Grünfläche mit den Baumpflanzungen als Abgrenzung zu den Grundstücken entlang der Lübzer Straße, die Eingeschossigkeit und die offene Bauweise bleiben bestehen. Es sollen in Teilbereichen neben den im rechtskräftigen Bebauungsplan nur zulässigen Einzelhäusern auch Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser ermöglicht werden. Die Grundflächenzahl soll in Teilbereichen von bisher 0,3 auf 0,4 geändert werden.

Für eine städtebaulich geordnete Entwicklung dieses 2. Bauabschnittes macht sich daher die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die städtebauliche Qualität dieses Standortes liegt in der bevorzugten Lage zu den Gemeinbedarfseinrichtungen (Schule, Sportanlagen, Seniorenheim) und zur Innenstadt mit den wesentlichen Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten sowie der ruhigen Lage innerhalb eines stark durchgrüntes Bereiches.

Die Stärkung der Wohnnutzung innerhalb des Stadtgebietes unter Nutzung bereits erschlossener innerstädtischer Bereiche bzw. der Aktivierung bestehender innerstädtischer Bebauungspläne ist ein wichtiges Entwicklungsziel in der Stadt Plau am See.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für den Änderungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplans umfasst in der Gemarkung Plau die Flurstücke 19/3 bis 19/8, 20/7, 20/3, 20/4, 83/39, 83/31, 83/37, 83/40, 86/9 und 87/8 sowie teilweise die Flurstücke 125/1, 83/27, 86/7 und 87/7 aus der Flur 14. Die Änderungsfläche ist ca. 2,45 ha groß.

Alle Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

An den Änderungsbereich schließen sich auf der nördlichen Seite die bebauten Grundstücke der Lübzer Straße/Vogelsang bzw. die Lübzer Straße selbst an. Auf der östlichen Seite führt der unbefestigte öffentliche Gehweg (Flurstück 25/1) von der Lübzer Straße in bis an den Änderungsbereich, der als Trampelpfad und nachher als befestigter Weg über die privaten Flurstücke 83/27, 86/7 und 87/7 im Abschnitt des Änderungsbereiches bis zum Wittstocker Weg führt (Schulweg zur Regionalen Schule). Teile der Schulflächen/Kleingärten befinden sich ebenfalls noch auf den vorher genannten Flurstücken. Südlich grenzen an den Änderungsbereich private Flurstücke, die als Rasenflächen genutzt werden. Westlich schließt der Änderungsbereich unmittelbar an das neue Straßenflurstück der Straße Vogelsang, das aus dem ehemaligen Flurstück 83/19 rausgemessen wurde.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Flurstücksbereiche einbezogen wurden, in dem sich die zu bebauenden Flächen und die für die verkehrliche und technische Erschließung notwendigen Bereiche befinden.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Plau am See liegt an der Ostgrenze 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 Parchim-Lübz und Mecklenburgische Seenplatte. Die Stadt hatte 2013 6.076 Einwohner (Stat. Bundesamt).

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 Fremdenverkehrsschwerpunkt Westufer Plauer See ausgewiesen. Der Plauer See ist als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen. Gemäß den Zielen des RREP ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Hierbei sind vorrangig erschlossenen Standortreserven sowie Verdichtungen von Siedlungsflächen innerhalb der bebauten Ortslagen zu nutzen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 folgt somit den Zielsetzungen des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg. Dies wird gemäß Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 24.08.2015 bestätigt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** ist die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächen entlang der Lübzener Straße/Vogelsang als gemischte Baufläche. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Bestand

Im Änderungsbereich befinden sich entlang der Lübzener Straße Wohn- und Nebengebäude, die bestehen bleiben. An der Zufahrt von der Straße Vogelsang steht eine Baracke, die abgerissen wird. Die Nutzungen sind gekündigt. Die befestigten Flächen um die Baracke werden beräumt.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich in der südwestlichen Ecke zwei Bäume (Ahorn), die zu einer Reihe entlang der Straße Vogelsang gehören und erhalten werden. Nach Südosten schirmen Gehölze den Änderungsbereich zum Schulgelände ab. Die Gehölze bleiben bestehen. Weiterer erhaltenswerter Gehölzbestand ist auf der Fläche nicht vorhanden. Die Flächen werden als Rasenflächen genutzt.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Wasserfassung PLau. Die sich daraus ergebenden gesetzlichen Vorgaben sind zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des WAZV Parchim-Lübz, die parallel nicht überbaut werden dürfen. Es ist seitlich ein Mindestabstand von 0,40 m einzuhalten.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des B-Planes Nr. 3 verläuft auf der südlichen Seite der Lübzener Straße/Vogelsang eine Niederdruckgasleitung der HanseWerk AG, die erhalten werden muss. Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufen auf der östlichen Seite der Straße Vogelsang eine Mittel- und eine Hochdruckgasleitung der HanseWerk AG, die ebenfalls zu erhalten sind (siehe dazu auch unter Punkt 13. Hinweise).

Das Gelände steigt von Norden nach Süden um ca. 2,50 m bis 3,00 m an. Die östliche Böschung steigt nach Osten um ca. 2,00m. Gemäß Baugrundgutachten von August 2015 liegen bei vier der sechs Bohrpunkte Geschiebelehm/-mergel und stark schluffige Sande, bei den anderen beiden Bohrpunkten mitteldicht gelagerter Sand bzw. schwach schluffiger Sande vor.

Für das Plangebiet besteht kein Altlastenverdacht. Es sind keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt. Leitungsbestände sind im Plangebiet nicht bekannt.

6. Planinhalt/Änderungen

Zur Umsetzung der städtebaulichen Konzeption enthält die 1. Änderung des Bebauungsplanes die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung im Änderungsbereich.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer Baufläche bzw. eines Baugebietes nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert. Die Baugebietsausweisungen legen fest, welche besonderen Arten von baulichen Nutzungen in den jeweiligen Baugebieten zulässig sind. Im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 ist ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, entlang der Lübzer Straße/Vogelsang gemäß § 6 BauNVO ein Mischgebiet.

Durch die Verschiebung der neuen Erschließungsstraße sowie den aktuellen Katastergrenzen für die Grundstücke entlang der Straße Vogelsang ändern sich die Grenzen der Baugebiete. Für die Baufelder 1.1 und 1.2 bleibt die Festsetzung als Mischgebiet bestehen. Da die geplante größere Bebauung an der Ecke Vogelsang nicht erfolgt ist und aufgrund der aktuellen Katastergrenzen und bereits vollzogenen Bebauung auf dem Flurstück 19/4 diese Zielstellung nicht mehr umsetzbar ist, entfällt das Erfordernis der Ausweisung eines Mischgebietes. Das Baufeld wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ansonsten bleiben die Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet (Baufelder 2 bis 6) bestehen. Ebenfalls bleiben die im Teil B-Text des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes getroffenen Zweckbestimmungen bestehen:

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Einrichtungen und Anlagen für Hundehaltung ausgeschlossen.
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB bis zu 20 m³ zulässig.
- Im Mischgebiet sind Tankstellen ausgeschlossen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist ein für die städtebauliche Planung entscheidendes, prägendes Element. Wie hoch, wie dicht und in welcher Art gebaut werden darf, bestimmt nicht nur das äußere Erscheinungsbild eines Gebietes, sondern auch die Möglichkeit und Grenzen, ein bestimmtes Vorhaben im Plangebiet zu realisieren. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den §§ 16 bis 21 a BauNVO geregelt.

Unter Zugrundelegung der örtlichen Situation in dem Änderungsbereich ist das Maß der baulichen Nutzung so festgesetzt worden, dass eine möglichst effektive bauliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen gewährleistet werden kann.

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Fläche von baulichen Anlagen auf dem Grundstück überdeckt werden darf. Dazu zählen neben den Gebäuden u.a. auch Terrassen, befestigte Wege und Stellplätze mit ihren Einfahrten.

Gemäß rechtsverbindlichem Bebauungsplan bleibt für das Mischgebiet entlang der Straße Vogelsang die Grundflächenzahl von 0,6 bestehen (Baufelder 1.1 und 1.2). Für das Allgemeine Wohngebiet bleibt in den Baufeldern 3 und 5 die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 bestehen. Die Grundflächenzahl wird für die Baufelder 2 und 4 auf 0,4 geändert (gemäß BauNVO zulässige Grundflächenzahl für ein Allgemeines Wohngebiet). Mit der Erhöhung der Grundflächenzahl soll der Bau von Reihenhäusern mit kleinen Grundstücken für das „Seniorenwohnen“ ermöglicht werden.

Die Geschossigkeit wird gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit max. zwei Geschossen im Mischgebiet (Baufelder 1.1 und 1.2) und mit max. einem Geschoss für das Allgemeine Wohngebiet beibehalten (Baufelder 2 bis 5).

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl entfällt, da durch die Festsetzung der Grundflächenzahl verbunden mit der max. Geschossigkeit eine ausreichende Regelung getroffen ist.

6.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise ist die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken und zwar im Hinblick auf die seitliche Grundstücksgrenze. Die Bauweise in diesem Sinne ist gekennzeichnet durch den seitlichen Grenzabstand der Gebäude.

Im Baufeld 1.2 bleibt die Festsetzung der geschlossenen Bauweise, für die übrigen Baufelder die Festsetzung der offenen Bauweise bestehen, die eine max. Länge der Hausformen bis höchstens 50 m zulässt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan waren in dem Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung entfällt, da innerhalb der offenen Bauweise auch andere nachgefragte Hausformen – Doppelhäuser, Hausgruppen – zugelassen werden sollen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im Plangebiet durch Baugrenzen definiert. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist eine variable Anordnung der geplanten Gebäude möglich.

Zur Wahrung der nachbarlichen Interessen sind gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenzabstände nach Landesbauordnung einzuhalten.

6.4. Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über eine neue Zufahrt von der Straße Vogelsang gegenüber der mehrgeschossigen Bebauung mit einem 8,50 m breiten Straßenraum, der bis nach Osten so weitergeführt wird (ehemals Planstraßen A und B). Die nach Süden abzweigenden Straßen für die weitere Erschließung der südlichen Flächen sollen mit einem 8,50 m breiten Straßenraum ausgebaut werden. Parkplätze in Längsaufstellung sind mit anzuordnen. Die hinteren Grundstücke im Baufeld 5 werden durch private Straßen erschlossen, die diesen Grundstücken zugeordnet werden.

Der ehemals ausgewiesene Weg C zwischen den Baufeldern 5 und 6 entfällt und somit auch die Bezeichnung des Baufeldes 6.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen.

Die Weiterführung des Gehweges von der Lübzer Straße entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, weiter entlang der Erschließungsstraße in Richtung Schule, wird berücksichtigt.

Die Straßen werden gemäß § 7 StrWG M-V öffentlich gewidmet.

6.5. Grünordnung

Die Festsetzungen der Grünordnung bleiben im Wesentlichen erhalten. Die Regelungen werden lediglich den Änderungen angepasst.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (bisherige Zuordnung im Text Teil-B Pkt.7, neu Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB)

Straßenbäume

Die Anzahl der im Straßenraum des Änderungsbereiches zu pflanzenden 20 Bäume bleibt erhalten. Es erfolgt aber keine Darstellung in der Planzeichnung mehr, sondern es erfolgt lediglich eine textliche Festsetzung. Dadurch werden mögliche Konflikte bei sich verändernden Grundstücksaufteilungen vermieden.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im nördlichen Bereich des Plangebietes wird um den Bereich des entfallenden Regenrückhaltebeckens verringert. Die Anzahl der zu pflanzenden 23 Bäume bleibt auch hier erhalten und wird lediglich um die 2 Grenzbäume im Baufeld 2 ergänzt. (Gesamtsumme 25 Bäume) Auch hier erfolgt keine Darstellung in der Planzeichnung mehr, sondern lediglich eine textliche Festsetzung mit der Ergänzung von Mindestabständen. Die Flächen werden private Grünflächen, den Grundstücken jeweils zugeordnet.

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (neu in Planzeichnung)

Ergänzung der Planzeichnung

Neu in die Planzeichnung aufgenommen ist die entsprechend der Vermessung lokalisierte Gehölzfläche im Böschungsbereich am östlichen Rand der Ergänzungsfläche. Der Straßenverlauf wurde entsprechend der Vermessung angepasst. Die Gehölzfläche bleibt an der Straße eine öffentliche Grünfläche.

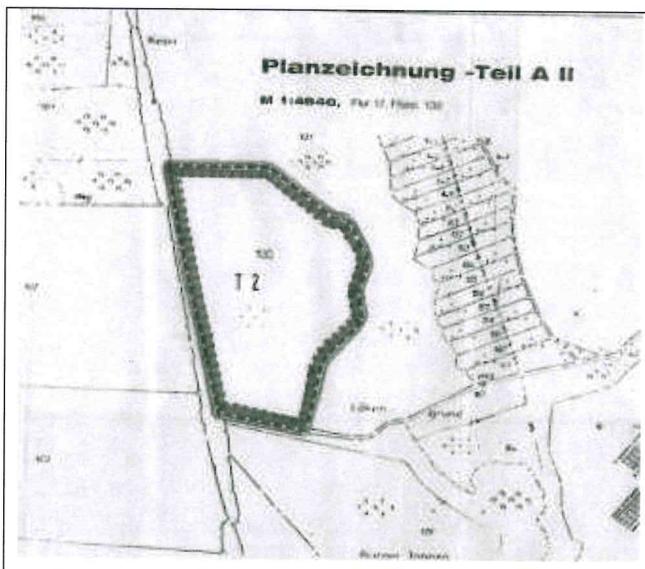
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (bisherige Zuordnung im Text Teil-B Pkt. 5, neu Zuordnungsfestsetzungen nach § 9 (1a) BauGB)

Da keine eindeutige Zuordnung der Maßnahmen gegeben ist, wird bei einer Größe der Änderungsfläche von ca. 1/3 der Gesamtfläche, eine der 3 Ersatzmaßnahmen (T1 bis T3) der Änderungsfläche zugeordnet. Die Stadt hat nach Prüfung die Maßnahme T₂ (erster Absatz der alten Festsetzung 5.2) als Ersatzmaßnahme bestimmt.

„Mahd und Entwicklung einer Waldwiese“

Die Ersatzmaßnahme T₂ (Teilgeltungsbereich All) in der Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 130 (Gesamtgröße 7,056 ha) ist eine ca. 6,4 ha große extensiv genutzte Waldwiese mit einer jährlich nicht vor Ende Juli erfolgenden Mahd unter Abfuhr des Mahdgutes. Ein wechselndes Drittel der Fläche (also ca. 2,1 ha, aufgeteilt auf ein flächenumspannendes Netz von ca. 15 Inseln) wird jeweils nur alle 2 Jahre gemäht (wechselnde Altgrasinseln). Zum derzeitigen Waldrand hin ist ein mindestens 12m breiter ungemähter Streifen zur eigenständigen Mantel/Saumentwicklung zu belassen.

Gemäß Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 28.08.2015 wird diese externe Kompensationsmaßnahme in das Verzeichnis der Kompensationsmaßnahmen und in die Akte NSG „Plauer Stadtwald“ aufgenommen.



Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 130

Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (bisherige Zuordnung im Text Teil-B, neu Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 1a und § 9 (1a) BauGB)**Baumpflanzungen auf privaten Flächen**

Die Festsetzung der je 100 m² versiegelter Fläche zu pflanzenden 3 Obstbäume oder eines Laubbaums bleibt erhalten.

Innerhalb des neuen Baufeldes 2 (WA) waren 5 Bäume mit Pflanzgebot in der Planzeichnung festgesetzt. Auch hier erfolgt keine Darstellung in der Planzeichnung, sondern lediglich eine neue textliche Festsetzung für die 3 Bäume entlang der Straße Vogelsang. Die 2 Bäume im Grenzbereich zur Fläche mit Anpflanzgebot wurden dieser Fläche textlich zugeordnet.

Pflanzlisten

Die Pflanzlisten 3; 4 und 5 werden als im Änderungsbereich zutreffende Pflanzlisten übernommen.

Die Ansaatliste 6 wird durch die Festsetzung der Regelsaatgutmischung RSM 7.1.2 (Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) ersetzt.

6.6. Technische Ver- und Entsorgung

Die konkreten Anschlusspunkte sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen. Mit dem WAZV Parchim-Lübz ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Gemäß Stellungnahme des Landkreises Ludwigslust-Parchim, Wasser – und Bodenschutz vom 28.08.2015 sind Brunnenanlagen, Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen in der Trinkwasserschutzzone III nur in Ausnahmefällen nach § 136 LWaG möglich und bedürfen aufgrund des Gefährdungspotenzials einer weiteren fachtechnischen Beurteilung bzw. Bewertung und der Zustimmung des WAZV Parchim/ Lübz. Die Gewinnung von Erdwärme durch Bohrungen und das Verletzen der grundwasserüberdeckenden Schichten (ausgenommen Verlegung von Entsorgungsleitungen sowie Baugruben) in der Trinkwasserschutzzone III ist der unteren Wasserbehörde zur Entscheidung vorab anzuzeigen.

Wasser- und Löschwasserversorgung

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

Elektroenergie

Die Bereitstellung von Elektroenergie erfolgt durch die WEMAG AG.

Gasversorgung

Ein Anschluss an das bestehende Gasnetz der HanseWerk AG ist bei Wirtschaftlichkeit möglich.

Fernmeldeversorgung

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom ist möglich.

Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das vorhandene Abwassernetz des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Parchim/Lübz einzuleiten. Das Plangebiet kann schmutzwasserseitig an den vorhandenen Sammler in der Straße Vogelsang angeschlossen werden. Gewerblich anfallende fetthaltige Abwässer sind vor Einleitung in das Abwassersystem über einen Fettabscheider nach DIN 4040 mit geeigneter Nenngröße zu reinigen. Der Fettschlamm aus dem Fett-

abscheider und die Küchenabfälle, einschließlich Bratfette, sind durch ein zugelassenes Unternehmen ordnungsgemäß und nachweisbar zu entsorgen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das Niederschlagswasser der Straßen- und Parkplatzflächen sowie der befestigten Grundstücksflächen und der Dachentwässerung ist dem neu zu errichtenden Regenwasserkanal zuzuführen, der in den bestehenden Kanal in der Straße Vogelsang mündet. Das auf Grün- und unbefestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll wegen seiner nur geringen Verschmutzung auf den Grundstücken versickern bzw. verwertet werden. Aufgrund des hohen Gefährdungspotenzials in der Trinkwasserschutzzone III sind Versickerungsschächte nicht zulässig.

Der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan für die Straßenentwässerung festgesetzte Regenrückhaltebehälter im Anschluss an die Mischgebiete 1.1 und 1.2 entfällt. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über das öffentliche Netz bzw. Versickerung/Verwertung auf den Grundstücken.

Abfallentsorgung

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

7. Wechselwirkungen zwischen Plangebiet und Nachbargrundstücken

7.1. Auswirkungen

Im Vorfeld ist geprüft worden, wie sich die geplanten Nutzungen auf die benachbarten Nutzungen, hier überwiegend Wohnnutzungen entlang der Lübzer Straße/Vogelsang, auswirken können.

Die geplanten Nutzungen im Rahmen der Zulässigkeiten eines Allgemeinen Wohngebietes und eines Mischgebietes entlang der Lübzer Straße/Vogelsang haben keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Lärmbelastung o.a. Belastungen auf die angrenzenden Nutzungen.

7.2. Einwirkungen

In der Umgebung des Vorhabens sind keine Nutzungen vorhanden, die Nutzungskonflikte für die Änderungsfläche von der Art der baulichen Nutzung her erwarten ließen, da die angrenzenden nördlichen und westlichen Bereiche ebenfalls vom Wohnen geprägt sind. Nördlich schließen sich die weiteren, bisher unerschlossenen Flächen des Gebietes des B-Planes Nr. 3 „Mühlenberg“ und östlich Kleingarten-/ ehemalige Schulgartenflächen an.

Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastung auf der Lübzer Straße/Vogelsang als innerstädtische Straße (Geschwindigkeit 50 km/h) nicht zu Lärmbelastungen für die Wohnbauflächen im Änderungsbereich hinter der bestehenden Bebauung an der Lübzer Straße/ Vogelsang führt.

8. Umweltbelange

8.1. Einleitung

Nach § 3b UVPG bestand eine Umweltverträglichkeitspflicht, da die überplante Fläche insgesamt die UVP-pflichtigen 20.000 m² Grundfläche überschreitet. § 2 (4) in Verbindung mit § 2a BauGB regelt die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren. Nach Feststellung der Umweltverträglichkeit im Umweltbericht konnte die 1. Änderung des rechtsverbindlichen B-Plans weiter im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung der zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“ durchgeführten 1. Änderung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat

die Stadt Plau am See aufgrund des einstufigen Verfahrens vor Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange bestimmt.

Der Umweltbericht enthält den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB). Die folgenden Ausführungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung beschränken sich auf die erforderlichen Aussagen der Vermeidung / Minimierung.

Die Änderungsfläche ist eine Wohnbaufläche / Mischgebietsfläche innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3. Von der Änderung sind die folgenden Biotope betroffen:

- versiegelte Verkehrsflächen und Verkehrsnebenanlagen
- noch nicht mit Pflanzgebot versehene private Grünfläche / Fläche mit Regenrückhaltebecken
- noch nicht mit zulässiger Versiegelung (GRZ 0,3) überbaubare Wohnbaufläche
- noch nicht mit zulässiger Versiegelung (GRZ 0,6) überbaubare Mischgebietsfläche
- Bäume nach §19 NatSchAG MV

Die Änderung ist bei Beachtung der Gesamtfläche von 7,6 ha als unerheblich einzustufen (Änderungsfläche 2,44 ha).

Der vorgenannte Eingriff in Biotop, Boden und Landschaftsbild sind aufgrund der Dauerhaftigkeit der Planung nachhaltig, aber nicht erheblich. Es besteht trotzdem die Verpflichtung, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft soweit möglich zu mindern und zu vermeiden.

8.2. Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von 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 einem rechtsverbindlichen B-Plan sind vorwiegend technischer Natur.
- unbefestigte Fläche und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.
- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen ungeeignet nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Insbesondere die Schutzauflagen der TWSZ III Plau sind zu beachten
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berücksichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberbodenschicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zwischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u.ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Landkreises. – Baumreihe nach §19 NatSchAG MV am Vogelsang beachten!-
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe AFB.

Für das Gebiet besteht bereits ein rechtsverbindlicherer Bebauungsplan. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die geplanten Änderungen nur unwesentlich geändert. Für ca. 0,38 ha der Änderungsfläche (Baufeld 4 und teilweise Baufeld 2) ist die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 geplant = 380 m² mehr Versiegelung)

Für 0,14 ha der Änderungsfläche (alt Mischgebiet - neu teilweise Baufeld 2) ist die Verringerung der GRZ von 0,6 auf 0,4 geplant (= 277 m² weniger Versiegelung). Die sehr geringe Erhöhung der Versiegelung findet bei Bedarf weiterhin mit der Festsetzung 2.3. (Baumpflanzung je 100 m² versiegelter Fläche) ihre Berücksichtigung.

9. Klimaschutz

Das Plangebiet beschränkt sich auf eine Fläche innerhalb des bebauten Stadtgebietes von Plau am See. Eine Überplanung neuer Flächen erfolgt nicht und der bestehende Versiegelungsgrad wird durch die neu geplanten Nutzungen nicht wesentlich erhöht. Somit wird der Zielstellung einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung entsprochen, die sich mit dieser Änderung des B-Planes innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes orientiert.

Regelungen zur Verwendung von alternativen Energien werden nicht explizit getroffen, da die energetische Versorgung im Rahmen der weiteren planerischen Vorbereitung des Gebietes geprüft wird.

10. Bodenordnende Maßnahmen, Sicherung der Umsetzung

Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum bzw. werden noch privat erworben. Die Sicherung der Erschließung wird vertraglich zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger vereinbart. Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme (eine von T1 bis T3) wird durch Eintragung einer Baulast gesichert.

Die Stadt übernimmt die Straßen nach Fertigstellung. Regelungen dazu werden im Erschließungsvertrag getroffen.

11. Städtebauliche Daten

Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes	ca. 7,62 ha
Geltungsbereich des Änderungsbereiches	ca. 2,45 ha
Baufeld 1.1	ca. 3.380 m ²
Baufeld 1.2	ca. 780 m ²
Baufeld 2	ca. 3.440 m ²
Baufeld 3	ca. 3.340 m ²
Baufeld 4	ca. 1.830 m ²
Baufeld 5	ca. 6.400 m ²
Verkehrsfläche	ca. 3.240 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	3.040 m ²
private Verkehrsfläche	200 m ²
Fläche zum Erhalt von Gehölzen	ca. 220 m ²
Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen	ca. 1.830 m ²

12. Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

Begründung

Durch die baugestalterischen Ziele soll sich der Wohnstandort in die Ortslage einfügen und somit in einem weitestgehend einheitlich gestaltetem Erscheinungsbild präsentieren. Die gestalterischen Vorgaben in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes sind maßgebend für die weitere Bebauung des Gesamtgebietes.

Fassade, Dach, Garagen, Einfriedungen

In Anlehnung an die gestalterischen Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zur Fassade und zum Dach, wobei die Angaben zur Farbe gestrichen werden (Fassade: nur rot bis rotbraune Ziegel und helle Anstriche sowie nur rote Pfannen).

Für Garagen und Carports entfallen die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung. Die Vorgabe für Einfriedungen (nur Holzlattenzäune) sowie die Mindesthöhe von 0,60 m entfallen. Die max. Höhe von 0,80 m bleibt bestehen.

13. Hinweise

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen, ist der Grundstückseigentümer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Bei Anfall von Überschussboden bzw. Auf- oder Einbringen von Bodenmaterial auf dem Grundstück ist Vorsorge gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen zu treffen.

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.

Stellungnahme HanseWerk AG vom 29.07.2015

Beim Verlegen von Ver- oder Entsorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweiligen Regelwerk geforderten Mindestabstände einzuhalten. Eine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material ist nicht zulässig. Vor Baubeginn ist ein Auftragschein zu beantragen. Notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen bedürfen einer gesonderten Klärung.

Stellungnahme StALU Westmecklenburg vom 11.08.2015 und Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 28.08.2015

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens festgestellt, ist der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Ludwigslust-Parchim darüber Mitteilung zu machen. Von den Baustellen ist eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen zu sichern.

Stellungnahme LPBK vom 18.08.2015

Um Gefährdungen für die Baustelle auszuschließen, sollten vor Beginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes eingeholt werden. Aktuelle Angaben über Kampfmittelbelastungen können beim Munitionsbergungsdienst des LPBK eingeholt werden.

Stellungnahme Landkreis Ludwigslust-Parchim vom 28.08.2015

Sollten Altablagerungen oder Altlastverdachtsflächen bekannt sein oder im Zuge der Realisierung des Vorhabens zutage treten bzw. Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes angetroffen werden, wie

- abartiger Geruch, anormale Färbung,
- Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen,
- Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle etc.),

hat dies (auf der Grundlage § 23 Abfallwirtschafts- u. Altlastengesetz M-V) der Antragsteller dem Bodenschutz des Landkreises Ludwigslust-Parchim anzuzeigen. Es sind sofort vor Ort Sicherungsmaßnahmen einzuleiten, die eine Ausbreitung der Schadstoffe ausschließen.

Plau am See, 05.10.15.....




.....
Der Bürgermeister

Begründung, besonderer Teil: Umweltbericht

nach § 2 (4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) unter Verwendung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB, zur

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“

Stand:

September 2015

Inhalt:

1	Einleitung	2
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	2
1.2	Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	2
2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	3
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet 4	
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	7
2.4	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	8
2.5	Schutzgebiete	12
2.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	13
2.7	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
3	Zusätzliche Angaben	14
3.1	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	14
3.2	Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange	14
3.3	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	14
3.4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans	15
3.5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15

1 Einleitung

Nach §3b UVPG bestand eine Umweltverträglichkeitspflicht, da die überplante Fläche insgesamt die UVP-pflichtigen 20.000 m² Grundfläche überschreitet. §2(4) in Verbindung mit §2a BauGB regelt die Umweltprüfung im Bauleitplanverfahren. Nach der Feststellung im Umweltbericht, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, konnte die 1. Änderung des rechtsverbindlichen B-Plans im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Der Umweltbericht enthält die Ergebnisse der Umweltprüfung der zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“ durchgeführten 1. Änderung. Er ist ein gesonderter Teil der Begründung. Den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Plau am See aufgrund des einstufigen Verfahrens vor Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange bestimmt.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Änderung des Flächenzuschnittes für einen Teilbereich und innerhalb der Änderungsfläche Änderung der GRZ in einem kleinen Teilbereich. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die Änderung ist, bei Beachtung der Gesamtfläche als unerheblich einzustufen. (Insgesamt 7,6 ha, Änderungsfläche 2,44 ha)

Detailliert siehe Begründung

Neufestsetzung von Baugebieten, Straßen, Ausbauten u.ä.

In der folgenden Übersicht werden die neu vorgenommenen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt, von denen erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen können:

Kurzbez.	Art/Maß der baulichen Nutzung	Standort (Lage, Nutzung)	Umfang / Fläche
Wohngebiet / Mischgebiet	GE / M	Ortsrandlage, eingespannt zwischen Bebauung, noch landwirtschaftliche Nutzfläche Mischgebiet Straßenbegleitend am Vogelsang	2,44 ha

1.2 Umweltfachgesetzliche Ziele und Ziele übergeordneter Planungen mit Bedeutung für den Bebauungsplan und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Bei Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen und in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzustellen (§ 1 (6) u. (7) BauGB). Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 (4) BauGB); Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 (2) BauGB).

Fachgesetzliche Ziele des Umweltschutzes mit Bedeutung für den Bebauungsplan

- Nachhaltige Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, der Regenerationsfähigkeit und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, der Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich (Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, § 1 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG),
- Erhalt und Entwicklung der biologischen Vielfalt, betreffend die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt (aus: Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, BNatSchG),

- Ausweisung besonderer Schutzgebiete für die Schaffung eines zusammenhängenden, europäischen ökologischen Netzes mit der Bezeichnung „NATURA 2000“ zur Wiederherstellung und Wahrung eines günstigen Erhaltungszustandes der natürlichen Lebensräume und der Arten von Gemeinschaftlichem Interesse, das Netz „NATURA 2000“ besteht aus Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung [FFH-Gebiete] und aus Europäischen Vogelschutzgebieten (aus Richtlinie EG 92/43 vom 21.05.1992, FFH-Richtlinie),
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß, Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen zur Nachverdichtung sowie anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung (aus § 1a (2) BauGB),
- Schutz der Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Belästigungen oder erhebliche Nachteile für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen), Vorbeugung des Entstehens schädlicher Umwelteinwirkungen (aus §§ 1 u. 3 BImSchG),
- Bewirtschaftung der Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) derart, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und, damit im Einklang, dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird (aus: Grundsatz der Wasserwirtschaft, § 1a Wasserhaushaltsgesetz WHG). Belange des Allgemeinwohls sind in Bezug auf die Gewässer u.a., dass die Grundwasserneubildung nicht durch Versiegelung von Bodenflächen oder durch andere Beeinträchtigungen des Versickerungsvermögens des Bodens behindert wird, dass bei der Einbringung von Stoffen eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften nicht erfolgt und dass Gewässer und die Uferbereiche für die Natur und das Landschaftsbild von erheblicher Bedeutung sind (aus Ziele der Wasserwirtschaft, § 3 Landeswassergesetz, LWaG),
- Verwertung von Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Möglichst Versickerung von Niederschlagswasser (§ 39 LWaG),
- Gebot zur Vermeidung von Abfällen, insbesondere durch die Verminderung ihrer Menge und Schädlichkeit; stoffliche oder energetische Verwertung von vorhandenen Abfällen (aus Grundsätze der Kreislaufwirtschaft, § 4 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz); die Verwertung von Abfällen hat in der Regel Vorrang vor deren Beseitigung (aus § 5 KrW-/AbfG),
- Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen, d.h. der Schutz, die Pflege und die wissenschaftliche Erforschung der Denkmale und das Hinwirken auf ihre sinnvolle Nutzung (aus: Aufgaben des Denkmalschutzes, § 1 Landes-Denkmalschutzgesetz, DSchG M-V).

Ziele der Raumordnung (Regionales Raumordnungsprogramm RROP Westmecklenburg, 2011) für den Geltungsbereich und den sonstigen Auswirkungsbereich des B-Plans

Siehe Begründung

2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

2.1 Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst 2,44 ha.

Detailliert siehe Begründung

2.2 Umweltzustand in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet

Die in der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Einzelbelange des Natur- und Umweltschutzes entsprechend § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden in der folgenden Übersicht hinsichtlich ihrer Betroffenheit und ihres Zustandes in dem vom Bebauungsplan erheblich beeinflussten Gebiet, unter besonderer Berücksichtigung der Änderungsfläche, beschrieben.

Das vom Bebauungsplan erheblich beeinflusste Gebiet ist die Änderungsfläche des Geltungsbereiches. Soweit bei einzelnen Umweltbelangen gebietsübergreifende Auswirkungen entstehen, wird darauf im Einzelfall eingegangen.

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete ¹	Nein	BNatSchG, NatSchAG MV FFH -Gebiet DE 2539-301 „Plauer See und Umgebung“, Entfernung ca. 380m SPA Gebiet DE 2539-401 „Plauer Stadtwald“, Entfernung ca. 380m
Nationale Schutzgebiete (Nationalparke, Biosphärenreservate)	Nein	
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)	Nein	NSG Plauer Stadtwald Nr.: 304 (ungefähre Grenze wie FFH) LSG Plauer See Nr: L 8 mind. 250m Entfernung FND im Nordwesten Landweg Kuppentin-Plau Nr.: FND PCH 45 (ca. 1000m hinter Bebauung) im Osten Mittelwiese Plau Nr.: FND PCH 41 (ca. 750 m hinter dem Zentrum) im Süden Uferzone Ziegelsee mit angrenzenden Flächen südlich der Ziegelei Plau FND PCH 32 (ca. 950 m hinter Bebauung und Feldhecken) 200m Wirkradius Änderungsfläche PCH15318 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken westlich hinter Bebauung / Straße 50m Umkreis Gesamtgebiet Südlich PCH15301 Biotopname: Feldgehölz; verbuscht; frisch-trocken Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze 200m Wirkradius Gesamtgebiet Südwestlich PCH15311 Biotopname: Feldgehölz; verbuscht Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldgehölze Baumreihe nach §19 NatSchAG MV Bergahorn am Vogelsang
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher	Nein, geschützte Bäume befinden sich nicht im Geltungsbereich	§ 18 NatSchAG
Gewässerschutzstreifen	Nein	§ 29 NatSchAG
Wald / Waldabstand	Nein	§ 2 LWaldG
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Ja, Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen können durch das Vorhaben beeinflusst werden: - Gebäude	

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
	<ul style="list-style-type: none"> - Versiegelte und unversiegelte Verkehrs- und Lagerflächen - Rasen und sonstige Freiflächen (aufgelassene Gartenfläche, z.Z. überwiegend Gehölzlos) - Gehölzbiotope (Siedlungsgehölze) - Grünland (auf rechtsverbindlichen B-Plan aber ab 2015 Südliche Bereiche GAK_B21 - Fachliche Zuordnung – Kategorie GAK (Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz)/Programm NNGN (Naturschutzgerechte Grünlandnutzung): Steinigkeit / Blockgehalt - Feldblock-Identifikationsnummer: DEMVLI085DA30069 - Einordnung als GAK_B21 nicht zulässig <p>Bewertung Arten- und Lebensraumpotenzial: nutzungsgeprägter Bereich, Lebensraum mit mittlerer Bedeutung neu teilweise hoher Bedeutung</p>	
<p>Artenschutz (§§44ff BNatSchG, §§12ff FFH-RL, §§5ff VS-RL)</p>	<p>(siehe auch AFB) Die Flächen im Änderungsbereich sind Nahrungsraum, aber keine Lebensstätte, von geschützten Arten. Die bebauten Flächen sind nicht Nahrungsraum oder Lebensstätte von geschützten Arten. (Störpotential, Prädatorendruck, Nutzungsdruck beachten)</p> <p>Der weitere Bereich könnte durch die naturschutzfachliche Nutzung GAK_B21 in Zukunft eine höhere Bedeutung erfahren! (rechtliche Zulässigkeit bei verbindlichem B-Plan?)</p> <p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag schließt für den Änderungsbereich aus, dass geplante Nutzungen bzw. die diese Nutzungen vorbereitenden Handlungen geeignet sind, Arten des Anhang IV der FFH- Richtlinie gegenüber Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.</p>	
<p>Boden, Geologische Bildungen</p>	<p>Ja, Inanspruchnahme von Böden / geologischen Bildungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - teilweise stärker anthropogen veränderte Böden, vorherrschend Sand-Tieflehme sickerwasserbestimmt <p>Bewertung des Bodenpotenzials: im Änderungsbereich siedlungsgeprägte, deutlich veränderte Böden, geringe Schutzwürdigkeit</p>	
<p>Grund- und Oberflächenwasser</p>	<p>Ja, Grundwasser ist indirekt betroffen.</p> <p>Abstand des Grundwassers: Änderungsfläche Flurabstand: >2 - 5 m, Sonst Flurabstand: >5 - 10 m, Grundwasserleiter: unbedeckt, Geschütztheit: gering</p> <p>Das Gebiet befindet sich im Einzugsbereich des Trinkwasserschutzgebietes Plau, Schutzzone III. (Plau MV_WSG_2539_03), die Änderungsfläche dabei in nördlicher Randlage (Schutzauflagen beachten)</p> <p>Nein, Oberflächenwasser nicht betroffen: Müritz-Elde-Wasserstraße Gewässer 1 Ordnung Entfernung Bestandsgebäude mind. 95 m Neubaufächen über 100m</p> <p>WBV-Name: Mildenitz / Lübzer Elde mit lokalem Graben zu Elde in 100m Entfernung (Neubebauung)</p> <p>Oberirdische Einzugsgebiete Gebietskennzahl LAWA: 5927133000 Gewässername LAWA-Route: Müritz-Elde-Wasserstraße von Schleuse Plau/Pegel Plau OP bis Pegel Barkow OP</p> <p>Bewertung: mittlere Schutzwürdigkeit</p>	
<p>Klima und Luft</p>	<p>Nein, Klima / Luft nicht betroffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - maritim geprägtes Binnenplanarklima, vorherrschend Westwindlagen - geringe regionale u. örtliche Grundbelastung mit Luftschadstoffen, Bewertung Klima / Luft: geringes bioklimatisches Belastungspotenzial, geringe lufthygienische Belastung

Umweltbelang	Betroffenheit ¹ (ja/nein, Umfang)	Beschreibung / Rechtsgrundlage
Wirkungsgefüge der Komponenten des Naturhaushaltes	Nein, Wirkungsgefüge, Wechselbeziehungen sind nicht in nennenswertem Umfang betroffen	Wirkungsgefüge können sehr umfassend und vielfältig sein, so dass sich die Beschreibung auf die örtlich wesentlichen Sachverhalte beschränken muss
Landschaft (Landschaftsbild)	Ja, der B-Plan kann durch Umbauten / Versiegelungen von Grünlandbereichen Veränderungen des Landschaftsbildes hervorrufen, die folgenden Bereich betreffen: Urbaner Raum (44) ohne Landschaftsbildbewertung Bewertung des Landschaftsbildes am Ort des B-Plans: Bereich mit geringer Bedeutung des Landschaftsbildes	
Biologische Vielfalt	Nein, biologische Vielfalt ist zur Zeit nicht nennenswert betroffen	-
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung	Nein, aufgrund der Ortsbezogenen Nutzung des B-Plans, der Lage und der geplanten Festsetzung	-
Kultur- und sonstige Sachgüter (z.B. Boden- und Baudenkmale)	Nein	
Vermeidung von Emissionen	Nein, durch die geänderten Festsetzungen wird sich das Aufkommen nicht wesentlich erhöhen	
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Nein, durch die geänderten Festsetzungen wird sich das Abwasseraufkommen nicht wesentlich erhöhen	LWaG (Pflicht zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung)
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Nein, durch die geänderten Festsetzungen wird sich das Aufkommen an Siedlungsabfällen nicht wesentlich erhöhen	AbfG (Pflicht zur Abfallvermeidung, zur Abfallverwertung und zur gemeinwohlverträglichen Abfallbeseitigung)
Nutzung erneuerbarer Energien / effiziente Nutzung von Energie	Nein, nicht vordringlich	EEG
Darstellungen von Landschaftsplänen	Es liegt ein Teillandschaftsplan vor (GOP zum F-Plan)	-
Darstellungen anderer Umwelt-Fachpläne	Nein	-
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen durch Rechtsverordnung festgesetzte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	Nein	-
Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter	Nein, Wechselwirkungen sind nicht in nennenswertem Umfang vorhanden	-

¹ Betroffenheit = sachliche Betroffenheit bzw. räumliche Überschneidung mit dem vom Plan erheblich beeinflussten Gebiet; bei Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischen Vogelschutzgebieten, die ggf. eine gesonderte Prüfung erfordern, räumliche Überschneidung mit dem Wirkungsbereich des Plans.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die vom Bebauungsplan betroffenen Umweltbelange erfolgt in der folgenden Übersicht, vorrangig für die Änderungsfläche, eine prognostische Beschreibung der voraussichtlichen Planungsauswirkungen und, soweit möglich, eine Bewertung (Einschätzung über die Erheblichkeit) der Auswirkungen.

Umweltbelang	Beschreibung der Auswirkung der Planung	erheblich (ja / nein)
Erhaltungsziele / Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) u. Europäischen Vogelschutzgebiete		Nein
Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes nach Landesnaturschutzgesetz (NSG, LSG, Naturparke, Naturdenkmale, Geschützte Landschaftsbestandteile, Geschützte Biotope/Geotope, Alleen und Baumreihen)		Nein
nach Baumschutzverordnung / -satzung geschützte Bäume o. Großsträucher		(Nein)
Gewässerschutzstreifen		Nein
Wald		Nein
Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume	Durch die Festsetzungen sind folgende Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten: Gesamt: Verlust der vorhandenen Biotope und Reduzierung Grünland Der jetzige Eingriff im Bereich des Plangebietes erstreckt sich auf den Änderungsbereich.	Nein
Boden	Durch die Festsetzungen sind folgende Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten: Im Bereich des Plangebietes erstreckt sich der Eingriff auf zusätzliche Versiegelung von Boden, mit Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Abtrag des belebten Oberbodens.	Nein
Grund- und Oberflächenwasser	Vergrößerung versiegelter Fläche mit Verlust der Versickerungsfunktion des Bodens und Erzeugung höher Abflüsse von versiegelten Flächen bei starken Niederschlagsereignissen, Tauwetter usw. Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser über Versickerung. Bei ordnungsgemäßem Betrieb und Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften keine schädliche Verunreinigung des Grundwassers / des Oberflächengewässers. Die erhöhten Anforderungen durch das Trinkwasserschutzgebietes Plau, Schutzzone III sind zu beachten	Nein
Landschaft (Landschaftsbild)	Das geplante Bauvorhaben entfaltet nur örtliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild und entspricht in seinen Nutzungsauswirkungen bereits der Nutzung der umliegenden Flächen.	Nein
Menschen, menschliche Gesundheit, Bevölkerung (Erholung, Wohnumwelt)	Die Festsetzungen dienen überwiegend der Wohnnutzung, bei umliegenden Wohn- / Gartennutzung	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abwässern	Unbelastetes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern oder zurückzuhalten.	Nein
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Siedlungsabfälle werden über kommunale Abfallentsorgung im Gebiet abgeführt.	Nein

Berücksichtigung der Umweltschutzbelange nach §1a BauGB

- NATURA-2000: keine erheblichen Beeinträchtigungen
- Bodenschutz: Das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wurde berücksichtigt. (rechtsverbindlicher B-Plan)
- Zur Anwendung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde im rechtsverbindlichen B-Plan eine Eingriffs- / Ausgleichsplanung erstellt. Die Änderung berührt nicht die Grundsätze der Planung und bedarf keiner Neubilanzierung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist ein Fortbestehen der Rechtsverbindlichen möglichen Flächennutzung gegeben. Relevante Umweltbelastungen, aber auch relevante Wertverbesserungen der Schutzgüter sind mit der Änderung nicht zu erwarten.

2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Verbote aus § 44 Abs. 1/5 BNatSchG sind in die bauleitplanerischen Überlegungen einzubeziehen und 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.

Diese Gefahr besteht nur dann, wenn die geplanten Maßnahmen bzw. ihre mittelbaren baulichen Anlagen bzw. betriebsbedingten Wirkungen und der Lebensbereich von durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sich überschneiden.

Anlagenbedingt und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

Anlagebedingt sind die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Verlust vorhandener Habitatstrukturen einzustellen. Die bisherigen Nutzungen werden in einem Teilbereich neu überplant und geregelt. Es handelt sich um ein rechtsverbindliches B-Plangebiet, das bisher noch nicht bebaut ist. Durch die geplanten geringfügigen Änderungen ist auf keine wesentliche Veränderung der bisherig zulässigen Nutzungen und Wechselbeziehungen abzustellen.

Baubedingte Beeinträchtigungen

Baubedingt sind die optischen und akustischen Störreize, die Veränderung und der Verlust der Habitatstrukturen einzustellen. Zudem ist der Verlust potentieller Habitatstrukturen für Reptilien zu betrachten. Die baubedingten Beeinträchtigungen umfassen eine gebietszulässige Nutzung. Kurzzeitig ist auf eine höhere Belastung (Lärm, Licht, Stäube) beim Bau von Verkehrsflächen, Gebäuden und Außenanlagen abzustellen. Die ortsnahe bzw. innerörtliche Bautätigkeit ist aber nicht als erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung zu bewerten.

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	A IV- FFH- RL	Lebensraum - Kurzfassung
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	II	IV	nasse, nährstoffreiche Wiesen
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich, -	II	IV	Stillgewässer
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	II	IV	Laubwald
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	*II	IV	Sandmagerrasen
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkraut, Torf-	II	IV	Niedermoor
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	II	IV	Gewässer
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	II	IV	Sümpfe/Pflanzenrei. Gewässer
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Flussmuschel	II	IV	Fließgewässer
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer		IV	Gewässer
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer		IV	Bäche
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer		IV	Altarme / Waldteiche
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer		IV	Teiche mit hohen Bewuchsansprüchen
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	II	IV	Hoch/Zwischenmoor
Libellen	<i>Sympetrum paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	?	?	?
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Heldbock	II	IV	Alteichen über 80 Jahre
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	II	IV	stehende Gewässer mit dichten Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	II	IV	Nährstoffarme Gewässer mit großen Flachwasserbereichen
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	*II	IV	Wälder/Mulmbäume
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	II	IV	Moore, Feuchtwiesen
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	II	IV	Feuchtwiesen /Quellflüsse
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer			Trockene Gebiete/Wald
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	II	?	Gewässer
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauchunke	II	IV	Gewässer/Wald
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte		IV	Sand/Steinbrüche
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte		IV	Sand/Lehngelände
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch		IV	Heck./Gebüsch/Waldrän./Feuchtge.
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte		IV	Sand/Lehngelände
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch		IV	Moore/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch		IV	Wald/Feuchtgebiete
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch		IV	Wald/Moore
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	II	IV	Gewässer
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter		IV	Trockenstandorte /Felsen
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	II	IV	Gewässer/Gewässernähe
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse		IV	Hecken/Gebüsch/Wald
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	II	IV	Ostsee
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	II	IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Gewässer
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	II	IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	II	IV	Wald
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Wald
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleiner Abendsegler		IV	Wald
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler		IV	Gewässer/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus		IV	Gewässer/Wald
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr		IV	Kulturlandschaft/Wald/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-Fledermaus		IV	Kulturlandschaft/Siedlungsgeb
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	*II	IV	
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	II	IV	Gewässer
Landsäuger	Lutra lutra	Fischotter	II	IV	Gewässer
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus		IV	Mischwälder mit Buche /Hasel

*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

Das B-Plangebiet und der eigentliche Änderungsbereich besitzen eine nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum.

Die Abschirmung der Fläche zur Elde durch Bebauung / Straße reduziert die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens von Amphibien trotz der relativen Nähe zum Wasser auch für mobile Arten (Elde) deutlich.

Entsprechend kommt es im Zuge der Umsetzung des Vorhabens nur zu theoretischen Beeinträchtigungen von Amphibien.

Reptilien

Der eigentliche Änderungsbereich besitzt eine nachgeordnete Bedeutung als Lebensraum. Für die Reptilien (europarechtlich relevant Zauneidechse) fehlen aufgrund der relativen Hochgrasigkeit der Flächen und fehlender Kahl- oder befestigter innere nicht befahrenen Flächen die Sonnplätze für ein optimales Habitat. Zudem ist der Prädatorendruck (Katzen und Hunde durch die umliegende Bebauung (Einzel und Wohnblöcke) als sehr hoch einzustufen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Reptilien ist aber nicht generell auszuschließen.

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung ab 15. August bis Anfang Oktober aufzunehmen, da durch die Erschütterung der Baumaschinen und der Vibrationsempfindlichkeit der Zauneidechsen das Aufsuchen von Winterquartieren und damit eine Beeinträchtigung verhindert werden kann. Alternativ müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise am Rand zur geplanten Anpflanzfläche.

Im Rahmen des vorsorgenden Vermeidungsgebotes ist ein Lesesteinhaufen im Übergang zur geplanten Anpflanzfläche, oder des ehemaligen Schulgartens anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

Säugetiere

Theoretisch könnte eine Bedeutung für den Fischotter bestehen. Wanderungen aus Richtung der Elde steht dem aber die vorhandenen Bebauung und Ortslage entgegen. Entsprechend ist eine Betroffenheit auszuschließen.

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen (Gebäude) besteht weiterhin potenziell eine Bedeutung für die Artengruppe der Fledermäuse, auch als Nahrungsrevier.

Sommerquartiere, Winterquartiere bzw. potenziell geeignete Habitate von Baumbewohnenden Arten können aber ausgeschlossen werden.

Aktuell konnten im Untersuchungsgebiet keine Sommerquartiere (Männchenquartiere, Wochenstuben oder Übergangsquartiere) insbesondere von gebäudebewohnenden Arten festgestellt werden.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Fledermäuse ist aber nicht generell auszuschließen.

Zur Vermeidung von Tierverlusten, haben Abbruch oder Umbau der Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen.

Nahrungsreviere

Das Untersuchungsgebiet, insbesondere die Freiflächen besitzen eine potentielle Bedeutung als Nahrungsrevier für Fledermausarten. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate

liegen aber außerhalb des Vorhabengebietes. (z.B. Müritz-Elde-Wasserstraße, Plauer See, Stadtwald) Leitlinien des Anflugs (Hecken, Wasserläufe) werden nicht gestört. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit.

Avifauna

Es wird aufgrund der vorhandenen Datenlage eine Prüfung der Beeinträchtigung der Avifauna durchgeführt.

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“).

Brutvögel

Brutvogelarten der Altbebauung:

Aufgrund der hohen Sanierungsrate und fehlender Türme (in der Änderungsfläche nur eine Baracke), sind keine Wertarten (Turmfalke, Mauersegler, Schleiereule) zu vermuten. Es ist auf Arten wie Sperling, Straßentaube, Amsel, ggf. Grünfink und Mehlschwalbe abzustellen. In der Änderungsfläche (nur eine Baracke) wurde keine Gebäudebrütende Arten vorgefunden.

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

Aufgrund des Fehlens an Dorngehölzen und der Nähe zum Ort sind Raubwürger und Neuntöter eher unwahrscheinlich.

Von den Arten der landwirtschaftlichen Flächen sind durch das Störpotential Arten wie Elster, Blaumeise, Bluthänfling, Stieglitz, Girlitz, ggf. Sperbergrasmücke, Gelbspötter zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zum Ort sind auch Arten wie Heidelerche, Feldlerche, eher unwahrscheinlich.

Es handelt sich fast ausschließlich um Arten, die außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes vorkommen können. Die Nutzung des eigentlichen Vorhabengebietes ist untergeordnet.

Verbote

Im Hinblick auf das Tötungsverbot besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da das Plangebiet nicht im direkten Umfeld der Quartiere und Brutstätten geschützter Arten liegt, 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 die relevanten Arten als Kulturfolger eine hohe Resistenz gegenüber möglichen Störungen besitzen. Störungen der Fledermäuse, Brut- und Rastvögel bestehen voraussichtlich nicht und eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten.

Im Hinblick auf das Zerstörungsverbot der Fortpflanzungs- und Ruhestätten besteht ein dauerhaftes Hindernis der Vollzugsfähigkeit nicht, da geschützte Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von potentiell betroffenen Vogelarten nur während der Brutsaison (März bis September) bestehen und sich die Tiere in der folgenden Saison neue Brutstätten und Nester schaffen. Es können somit 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 Änderung auszuschließen.

Raumrelevante Arten

Für die raumrelevanten Arten, auch Überflieger ist der Verlust des Nahrungsraumes nicht relevant (hohes vorhandenes Störpotential / Erhaltung bisheriger Nutzungsmöglichkeiten).

Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen, Verbotstatbestände sind auszuschließen.

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

Das Verfahren und die Höhe der Ersatzpflanzung bei Gehölzrodungen / Beeinträchtigungen richtet sich nach dem § 18 NatSchAG M-V.

Reptilien

Als vorbeugende Maßnahme ist für Reptilien die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung im Zeitraum März- April oder Ende Juli - September aufzunehmen.

Zudem müssen vor Baubeginn alle Versteckmöglichkeiten für Reptilien und Amphibien kontrolliert werden, insbesondere große Steine, Bauschutt, Bretter, Planen, Folien, Platten usw. Gefundene Tiere sollten in angrenzenden geeigneten Biotopen ausgesetzt werden, vorzugsweise zur geplanten Anpflanzfläche am Rand oder der ehemalige Schulgarten mit dem geplanten Lesesteinhaufen.

Bei möglichen Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben / Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) zu entfernen sind.

Fledermäuse

Zur Vermeidung von Tierverlusten, haben Abbruch oder Umbau der Gebäude nur im Zeitraum von Oktober bis März zu erfolgen. Bei Abweichungen sind vor Baubeginn durch eine fachgutachterliche Untersuchung Schädigungen oder Beeinträchtigungen auszuschließen.

Brutvogelarten

Als vorbeugende Maßnahme ist die Festschreibung des Beginns der Baufeldfreimachung außerhalb der Hauptbrutzeit der Vögel (aber siehe Zauneidechse) aufzunehmen.

2.5 Schutzgebiete

Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes

Rastgebiete außerhalb eines 300m Radius sind vorhanden:

Rastgebiete Land im Westen Bewertung der Rastgebietsfunktion: 2

Rastgebiete Gewässer im Osten Bewertung der Rastgebietsfunktion: 2

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

Schutzgebiete außerhalb eines 300m Radius sind vorhanden:

FFH

- im Osten Plauer See und Umgebung DE 2539-301 (ca. 1050 m hinter dem Zentrum)
- im Süden Plauer See und Umgebung DE 2539-301 (ca. 380 m hinter Bebauung und Feldhecken)

SPA

- im Süden Plauer Stadtwald DE 2539-401(ca. 380 m)

NSG

- im Süden Plauer Stadtwald Nr.: 304 (ungefähre Grenze wie FFH)

LSG

- im Süden und Osten Plauer See Nr.: L 8 mind. 250m Entfernung hinter Einzelbebauung

FND

- im Nordwesten Landweg Kuppentin-Plau Nr.: FND PCH 45 (ca. 1000m hinter Bebauung)
- im Osten Mittelwiese Plau Nr.: FND PCH 41 (ca. 750 m hinter dem Zentrum)
- im Süden Uferzone Ziegelsee mit angrenzenden Flächen südlich der Ziegelei Plau FND PCH 32 (ca. 950 m hinter Bebauung und Feldhecken)

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

Schutzobjekte innerhalb eines 200m Radius sind vorhanden:

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotope im B-Plan (Änderungsfläche) bzw. 50m Wirkradius verzeichnet.

Es sind gesetzlich geschützten Biotope im 200m Wirkradius (Änderungsfläche) verzeichnet:

PCH15318 Biotopname: Hecke Gesetzesbegriff: Naturnahe Feldhecken

Durch die Lage des Biotopes zum B-Plangebiet oberhalb der vorhandenen Straße sind erhebliche Beeinträchtigungen auszuschließen.

Es sind gesetzlich geschützten Bäume im Plan (auch Änderungsfläche) an der vorhandenen Straße Vogelsang verzeichnet:

2.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die in der Begründung unter dem Kap. Eingriff/Ausgleich dargelegten Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden im Folgenden wiedergegeben, und ggf. um Maßnahmen für solche Umweltbelange ergänzt, die nicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung unterliegen.

Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Umweltauswirkungen

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

- Vermeidungen und Minimierungen in einem rechtsverbindlichen B-Plan sind vorwiegend technischer Natur.
- unbefestigte Fläche und Vegetation sind soweit wie möglich zu erhalten.
- Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

- Oberflächlich anfallendes verunreinigtes Niederschlagswasser u.a. Abwässer dürfen un- gereinigt nicht in Gewässer eingeleitet oder abgeschwemmt werden.
- Insbesondere die Schutzauflagen der TWSZ III Plau sind zu beachten
- Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen des Bodenschutzes zu berück- sichtigen. Der kulturfähige Oberboden (teilweise ca. 0,2 m starke Oberboden- schicht) ist vor der Herstellung der Baukörper zu beräumen, auf Mieten fachgerecht zw- ischen zu lagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstrag- schicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.
- Bäume dürfen auch im Traufbereich nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestim- mungen zum Baumschutz auf Baustellen zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauar- beiten u.ä. im Trauf- bereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung des Land- kreises.
- Vermeidungen und Minimierungen im Sinne des Artenschutzes siehe AFB.

2.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können.

Die Alternativprüfung bei der Planerarbeitung, dass alternative Planungsmöglichkeiten nicht bestehen. Dabei wurden v.a. der Aspekte des Ressourcenschutzes berücksichtigt. (Ände- rung rechtsverbindlicher B-Plan)

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Folgende Methoden und technische Verfahren wurden verwendet:

- Biotopkartierung unter Verwendung der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (Schriftenreihe des LAUN 1998 / Heft 1),

Verwendete Quellen:

- Biotope - nach § 20 LNatG geschützte Biotope des Landkreises Parchim-Ludwigslust
- www.umweltkarten.mv-regierung.de
- Martin Flade, Die Brutvogelgemeinschaften Mittel- und Norddeutschlands IHW-Verlag 1994

3.2 Rücksichtnahmepflicht agrarstruktureller Belange

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

3.3 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Besondere Schwierigkeiten sind nicht aufgetreten. Aufgrund der lediglich vorgesehenen ge- ringen Flächenänderung des rechtsverbindlichen B-Planes ist eine kumulierende Wirkung mit anderen Planvorhaben und Projekten nicht beachtlich.

Aber: Der weitere Geltungsbereich außerhalb der Änderungsfläche könnte durch die natur- schutzfachliche Nutzung GAK_B21 ab 2015 in Zukunft eine höhere Bedeutung erfahren! (rechtliche Zulässigkeit bei verbindlichem B-Plan?)

3.4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplans

Entsprechend § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, insbesondere um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und Abhilfe zu schaffen.

Art der Maßnahme	Zeitpunkt, Turnus	Hinweise zur Durchführung
Kontrolle der Herstellung und ordnungsgemäßen Entwicklung der im rechtsverbindlichen B-Plan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation
Gab es unerwartete Konflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und benachbarten Nutzungen (Lärm, Geruch) oder Auswirkungen auf die Umwelt	Fünf Jahre nach Erlangung der Rechtskraft, in der Folge alle fünf Jahre	Ortsbegehung, Ergebnisdokumentation

3.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 3 der Stadt Plau am See „Mühlenberg“ wurde, aufgrund der im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beabsichtigten 1. Änderung, aufgrund der Flächengröße für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung notwendig, deren Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht dargelegt wurden.

Nach der Feststellung im Umweltbericht das der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, kann die 1. Änderung des rechtsverbindlichen B-Plans weiter im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden.

Inhalt des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur überwiegenden Nutzung der Flächen für Wohnbebauung.

Von den Auswirkungen des B- Plans sind die Umweltbelange Tiere und Pflanzen, einschließlich ihrer Lebensräume, Boden, ggf. Mensch, Vermeidung von Emissionen, sowie Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen der Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betroffen. Hierbei sind die Auswirkungen als nicht erheblich einzustufen.

Für die Natura-2000 Gebiete ist eine erhebliche Beeinträchtigung auszuschließen.

Zur Minderung der Umweltauswirkungen wurden Hinweise für Maßnahmen und Anforderungen an die Durchführung dargelegt. Festsetzungen wurden der Änderungsfläche zugeordnet. Alternative Planungsmöglichkeiten wurden geprüft, mit dem Ergebnis, dass der gewählte Plan am besten geeignet ist, die verfolgten städtebaulichen Ziele zu erreichen.

Zur Überwachung erheblicher, nicht vorzusehender Umweltauswirkungen ist vorgesehen, auf Veranlassung Kontrollen durchzuführen und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zu kontrollieren.

Plau am See , 05.10.15



[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister