

# Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Satzung der Stadt Plau am See über die Entwicklung und Ergänzung für den Ortsteil Hof Lachow, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 13.09.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.

Plau am See, 09.10.23



*i.V. Des. 1*  
Der Bürgermeister

- Die Satzung der Stadt Plau am See über die Entwicklung und Ergänzung für den Ortsteil Hof Lachow, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text und der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Plau am See, 09.10.23



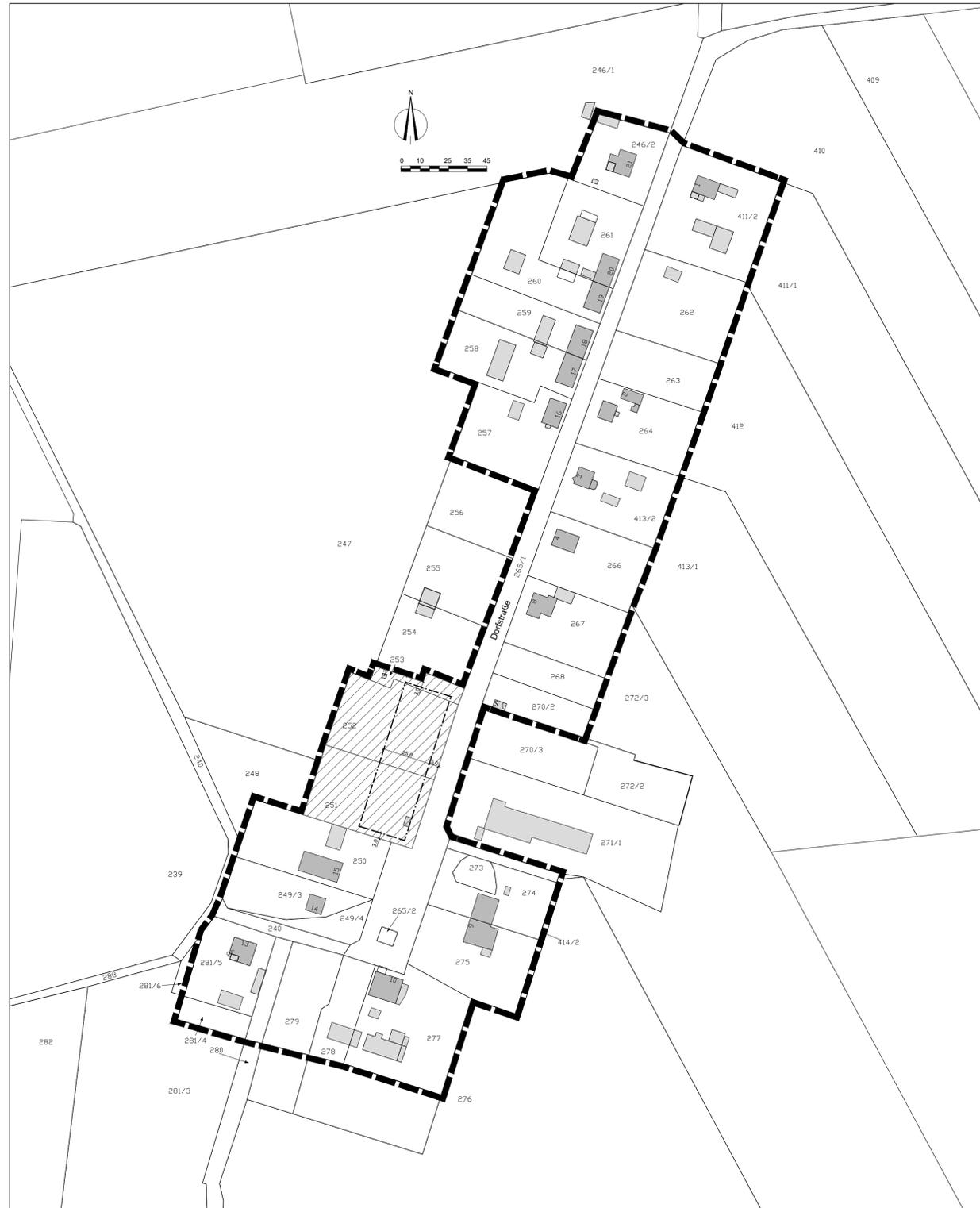
*i.V. Des. 1*  
Der Bürgermeister

- Der Beschluss der Satzung der Stadt Plau am See über die Entwicklung und Ergänzung für den Ortsteil Hof Lachow sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, sind am 13.09.2023 gemäß Hauptsatzung im Amtsblatt des Amtes Plau am See "Plauer Zeitung" und auf der Internetseite des Amtes Plau am See <https://www.stadt-plau-am-see.de/bekanntmachungen> bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung (§ 214 BauGB) sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB und § 5 Kommunalverfassung M-V) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.  
Die Satzung der Stadt Plau am See über die Entwicklung und Ergänzung für den Ortsteil Hof Lachow tritt nach Ablauf des 1. Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Plau am See, 19.10.23



*i.V. Des. 1*  
Der Bürgermeister



### PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung

Ergänzungsflächen

Baugrenze

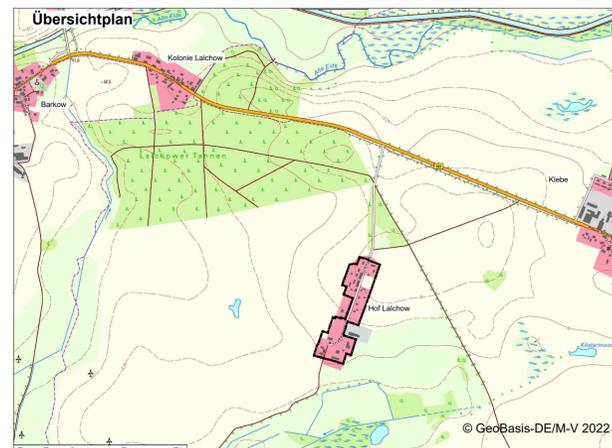
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Wohn-/Nebengebäude u. Bauwerke

Flurstücksnummern

Flurstücksgrenzen

Bemaßung



## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 und 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Plau am See vom 13.09.2023 folgende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow erlassen.

### § 1

#### Räumlicher Geltungsbereich

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

### § 2

#### Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1

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

### § 3

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

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

Für die Eingriffe in der Ergänzungsfläche sind 5.779,63 KFÄ auszugleichen. Als Kompensation ist entsprechend HZE 2018 die Maßnahme 1.10 Anlage von Wald durch Pflanzung von Stiel-Eiche vorgesehen. Die Kompensation wird auf 5.780 m<sup>2</sup> der Sammelkompensationsfläche der Stadt Plau am See, Gemarkung Plau, Flur 17, Flurstück 84, durchgeführt.

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

### § 4

#### Inkrafttreten

Die Satzung der Stadt Plau am See über die Entwicklung und Ergänzung für den Ortsteil Hof Lachow tritt nach Ablauf des 1. Tages der Bekanntmachung in Kraft.

Plau am See, 09.10.23



*i.V. Des. 1*  
Der Bürgermeister

#### Hinweise

##### Hinweis zur Zulässigkeit von Vorhaben

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

##### Bodendenkmalpflegerische Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen. Wenn bei Erarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Baufragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

##### Bodenschutzrechtliche Hinweise

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

Eventuell vorhandene Fremdstoffe, Müllablagerungen etc., die im Zuge der Erarbeiten freigelegt werden, sind einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Lagerflächen und Baustellenflächen sind flächensparend herzustellen und bodenschonend zu nutzen. Die Zwischenlagerung/Bewertung/Verwertung von Boden hat getrennt nach Bodensubstrat zu erfolgen. Bodenmieten sind nicht zu befrachten.

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

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

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

Befestigte Flächen sind soweit möglich in versickerungsfähiger Bauweise auszuführen.

##### Artenschutzrechtliche Hinweise

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

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

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

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

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

##### Baumschutzfachliche Hinweise

Bäume dürfen auch im Traufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) nicht geschädigt werden. Dies ist insbesondere bei Baumaßnahmen zu beachten. Bei Bauarbeiten sind die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen zum Baumschutz auf Baustellen (DIN 18920 und RAS-LP 4) zu berücksichtigen. Befestigungen, Tiefbauarbeiten u. ä. im Traufbereich der geschützten Bäume müssen grundsätzlich vermieden werden. Ausnahmen beim Baumschutz bedürfen der vorherigen Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde.

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

##### Hinweise zur Regenwasserbeseitigung

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

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| rechtsverbindlich: | 19.10.2023    |
| Endfassung:        | Mai 2023      |
| Entwurf:           | November 2022 |
| Planungsstand      | Datum         |

## Entwicklungs- und Ergänzungssatzung der Stadt Plau am See für den Ortsteil Hof Lalchow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

Kartengrundlage:  
Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS)  
Gemarkung Hof Lalchow  
Flur 1  
Maßstab 1 : 1000

Bürogemeinschaft Stadt & Landschaftsplanung

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