

**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 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Plau am See vom 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 werden 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 m² 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 uNB vorzulegen.

**§ 4
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Plau am See,

.....
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 Erdarbeiten 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 Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen 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

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 zwischenzulagern und soweit im Umfang möglich zum Wiedereinbau als Vegetationstragschicht auf den zu begrünenden Flächen oder zum Ausgleich der Bodenbewegungen zu verwenden.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, dafür sind die späteren Gartenflächen vor dem Befahren mit Baumaschinen zu sichern oder es sind Bodenschutzmatten vorzusehen.

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: Als vorbeugende Maßnahme ist auf der Ergänzungsfläche der Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Frühjahrs- und Herbststratzeit der Vögel in der Zeit von Mai bis September vorzunehmen.

Als Vermeidungsmaßnahme ist vor einem Abriss/Umbau von Gebäuden bzw. für Bäume vor Rodung eine protokollierte Kontrolle (Nester/Höhlen) 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.

Fledermäuse: 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 Belästigungen Dritter vermieden werden.