

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr:	VO/GV09/2013-0609
Gemeinde Bobitz		Status:	öffentlich
Federführend:		Aktenzeichen:	
Bauamt		Datum:	03.05.2013
		Einreicher:	Bürgermeister
Stellungnahme zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf			
Beratungsfolge:			
Beratung Ö / N	Datum	Gremium	
Ö	12.06.2013	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Bobitz	
Ö	01.07.2013	Gemeindevertretung Bobitz	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bobitz beschließt dem Entwurf zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf zuzustimmen. Die Gemeinde Bobitz hat weder Hinweise noch Bedenken.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Plüschow hat den Beschluss gefasst, eine Satzung zur Klarstellung und Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Meiersdorf aufzustellen.

Lt. Begründung sollen die bebauten Bereiche von Meierstorf klargestellt werden. Für Ergänzungsflächen wird Baurecht geschaffen. Hierzu werden die erforderlichen Festsetzungen getroffen und der erforderliche Ausgleichs- und Ersatzumfang geregelt.

Anlage/n:

Übersichtskarte

Darstellung des Geltungsbereiches auf dem Luftbild

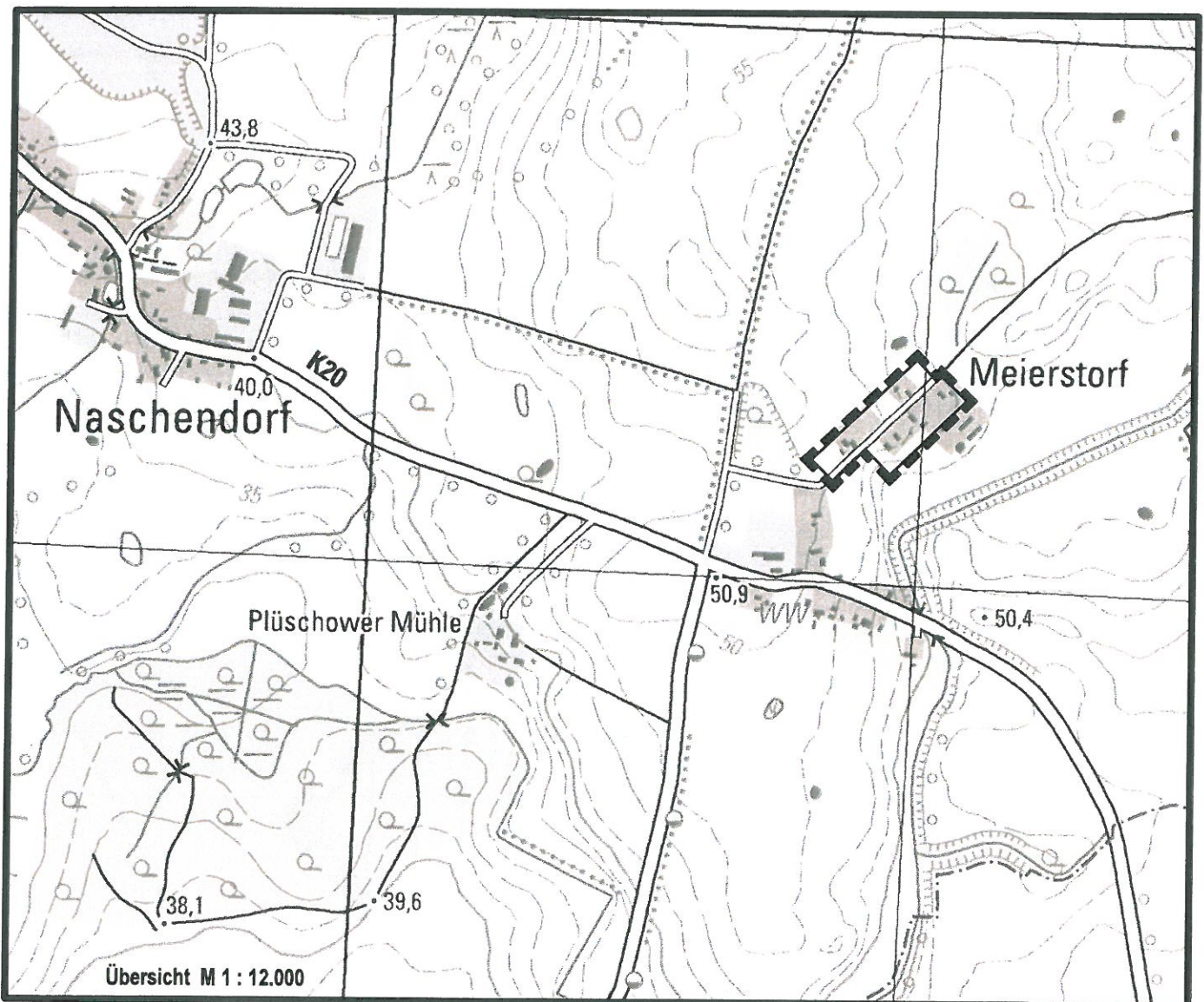
Auszug Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

SATZUNG

DER GEMEINDE PLÜSCHOW ÜBER DIE KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE MEIERSTORF

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB



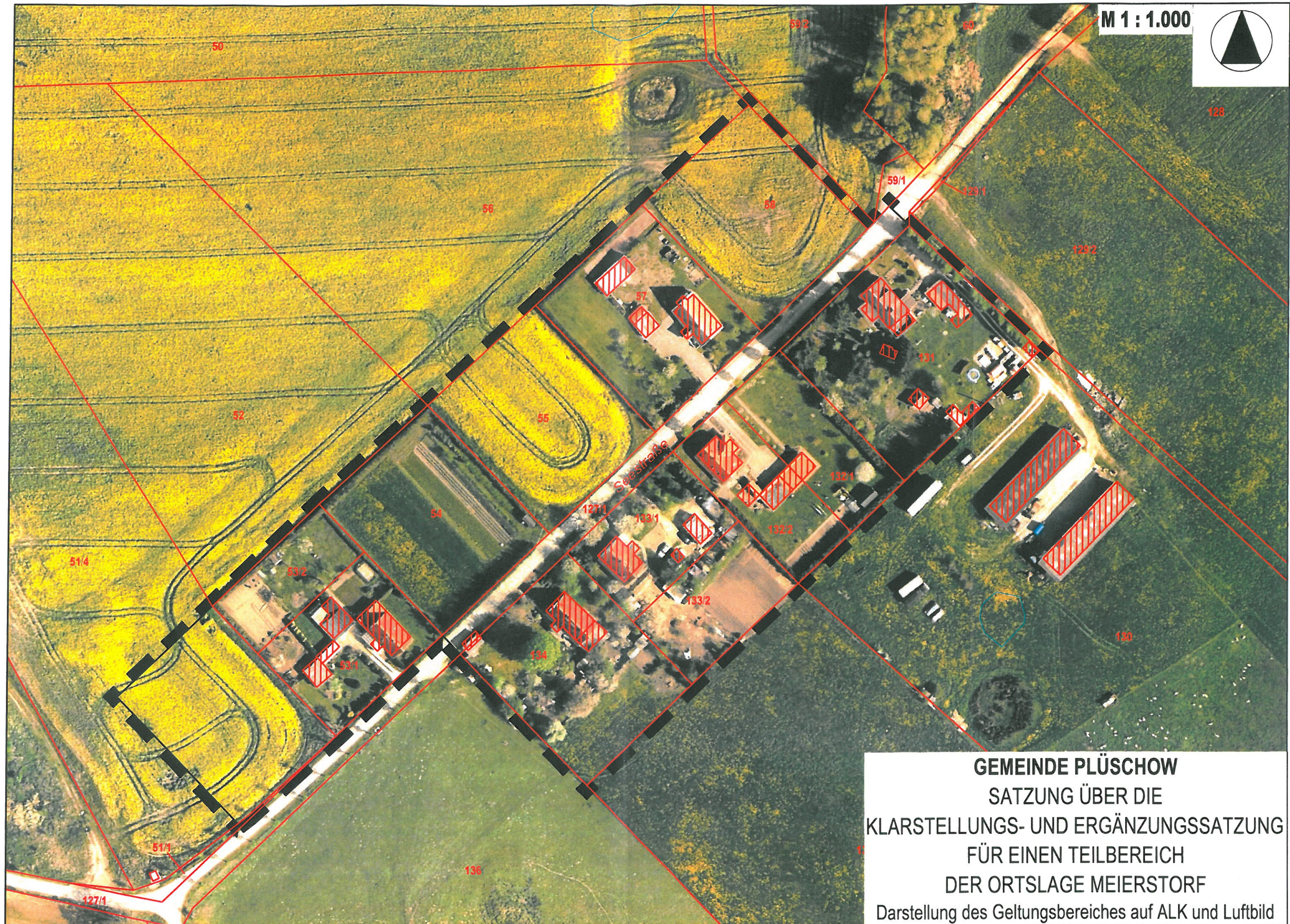
Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 18. Dezember 2012

ENTWURF

M 1 : 1.000



GEMEINDE PLÜSCHOW
SATZUNG ÜBER DIE
KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG
FÜR EINEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE MEIERSTORF
Darstellung des Geltungsbereiches auf ALK und Luftbild

2. Allgemeines

2.1 Bisherige Rechtslage

Bisher sind für den Ortsteil Meierstorf Flächen im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen für den Bereich der Ergänzungssatzung dargestellt. Die Flächen sind mit einer Siedlungsbebauung versehen. Es ergeben sich durch vorhandene Lücken Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung, die die städtebauliche Struktur entsprechend aufnimmt.

2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betrachtet Flächen im Norden der Ortslage Meierstorf beidseitig der Seestraße. Der Geltungsbereich betrachtet bebaute und unbebaute Flächen.

2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Erstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Plüschow für den Ortsteil Meierstorf dient eine amtliche Plangrundlage, ALK im Maßstab M 1:1.000. Die Kartengrundlage wurde durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) auf der Grundlage eines Dienstleistungsvertrages mit der Gemeinde Plüschow zur Verfügung gestellt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Gemeinde Plüschow über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung 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).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M – V S. 777).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.5 Bestandteile der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Satzung der Gemeinde Plüschow über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB besteht aus:

- Satzung, Plan M 1:1.000,
- Inhaltlichen Festsetzungen,
- Verfahrensübersicht und
- Begründung.

2.6 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Satzung über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 (RREP WM).

3. Gründe und Ziele für die Aufstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf

Die Gemeinde Plüschow hat sich mit den Zielsetzungen für die Entwicklung in Meierstorf unter Berücksichtigung eines Antrages zur Bebauung eines Grundstücks beschäftigt. In Meierstorf ist auf dem Teil des Flurstücks 51/4 der Flur 1 der Gemarkung Meierstorf die Errichtung eines Gebäudes, das den Wohnzwecken dient, vorgesehen.

Die Gemeinde hat den Antrag mit den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes überprüft. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Gemeinde nimmt das Grundstück als Anlass, um eine Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf für den Bereich an der Seestraße aufzustellen.

Die bereits bebauten Bereiche der Ortslage werden klargestellt. Für Ergänzungsfälle wird Baurecht geschaffen. Hierzu werden die erforderlichen Festsetzungen getroffen und der erforderliche Ausgleichs- und Ersatzumfang geregelt.

Das Aufstellungsverfahren ist nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses mit Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchzuführen (in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Zielsetzungen für die Satzung bestehen darin, die Flächen beidseitig der Seestraße auf ihre städtebauliche Eignung für eine Bebauung zu betrachten. Innerhalb der Ortslage sind beidseitig der Straße bebaute Grundstücke

vorhanden. Zwischen den Grundstücken sind Lücken vorhanden. Unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist beabsichtigt, die zwischen der Bebauung vorhandenen Lücken einer Bebauung zuzuführen. Flächen, die gemäß Flächennutzungsplan als Wohnbebauung bzw. Wohnbauflächen vorgesehen sind, werden ebenso für eine Bebauung vorbereitet. Für die Klarstellungsflächen werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen. Für die ergänzten Gebiete werden einzelne Festsetzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und Vorgabe getroffen.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern

Nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommerns vom 30. Mai 2005 gelten für die Gemeinde Plüschow folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

- Die Gemeinde befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.
- Das Gemeindegebiet zählt zum Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.
- Östliche Bereiche des Gemeindegebietes liegen im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Die Gemeinde wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 beinhaltet die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Gemeinde Plüschow werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Gemeinde wird dem Mittelzentrum Grevesmühlen zugeordnet.
- Sie liegt im strukturschwachen ländlichen Raum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (ausgenommen davon sind die Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete Rohstoffsicherung).
- Das gesamte Gemeindegebiet zählt zum Tourismusentwicklungsraum.
- Innerhalb der Gemeinde liegen Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege, die gleichzeitig ein Natura 2000-Gebiet sind und auch als Biotopverbundsystem gelten. Dabei handelt es sich um das EU-Vogelschutzgebiet - DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ bzw. das FFH-Gebiet - DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ sowie um das FFH-Gebiet - DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“.
- Im Norden des Gemeindegebietes kommt der oberflächennahe Rohstoff Kiessand/ Sand vor. Hier sind die Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete Rohstoffsicherung (Kiessand-Nr. 35, Naschendorf bzw. Nr. 57, Naschendorf 2) dargestellt.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb des Vorbehaltsgebietes Trinkwasser.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Plüschow sind für das Satzungsgebiet Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Gemeinde nutzt die Möglichkeit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, um für die Flächen des Ergänzungsbereiches das Baurecht zu sichern.

5. Bestandsbeschreibung und naturräumliche Einordnung

Der mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betrachtete Teilbereich der Ortslage Meierstorf, im Norden der Ortslage und beidseits der Seestraße, zeichnet sich durch eine straßenbegleitende Siedlungsbebauung aus. Die vorhandenen Gebäude prägen das Ortsbild. Neben Hauptgebäuden sind auch Nebengebäude vorhanden, die für diesen Teilbereich der Ortslage typisch sind. Die Nutzungen zeichnen sich durch eine Wohn- und Kleisiedlungsnutzung und Bebauung aus.

Die Ergänzungsf Flächen sind im Wesentlichen als Flächen der Landwirtschaft und als Nutzgarten ausgebildet. Es handelt sich von der Struktur her um Mosaikflächen, die überwiegend zwischen bereits vorhandenen und bebauten Grundstücken liegen und nicht in den Landschaftsraum hinausragen.

6. Planerische Zielsetzungen

6.1 § 1 - Räumlicher Geltungsbereich

In § 1 der inhaltlichen Festsetzungen wird der räumliche Geltungsbereich definiert.

(1) Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß den in dem beigefügten Lageplan hinsichtlich Darstellungen festgelegt und ergänzt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Mit der Umgrenzung der Satzung und der Kennzeichnung bereits bebauter Flächen und Ergänzungsf lächen wird eine eindeutige Rechtsgrundlage für die zukünftige Bebauung und Nutzung geschaffen.

6.2 § 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

In § 2 werden Festsetzungen für die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Klarstellungssatzung und innerhalb der Ergänzungssatzung getroffen.

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Klarstellungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) ausschließlich nach § 34 BauGB.

- (2) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen der Ergänzungssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

Durch die Vorgaben für die Klarstellungssatzung werden lediglich die Anforderungen des § 34 BauGB zur Anwendung legitimiert. Die entspricht dem geltenden Recht. Für den Bezug zur Ergänzungssatzung wird geregelt, dass einzelne zusätzliche Festsetzungen über die Anforderungen des § 34 BauGB hinaus gelten. Auf diese wird im nachfolgenden eingegangen.

6.3 § 3 - Ergänzungssatzung; Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete

Die Ergänzungssatzung regelt Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete, die im Satzungsbereich gesondert gekennzeichnet sind.

- (1) Die Hauptgebäude sind giebelständig zur Straße auszurichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Die Festsetzung zur Gebäudestellung wird getroffen, weil die Giebelständigkeit für die Hauptgebäude typisch ist und auch weiterhin Ziel der Gemeinde ist.

- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Diese Festsetzung wird getroffen, weil in diesem Teilbereich des Ortes lediglich Einzelhäuser vorhanden sind. Diese Art der Bebauung soll entsprechend fortgeführt werden.

- (3) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Diese Festsetzung wird getroffen, um zu große Wohnhäuser, die auch in diesem Bereich nicht typisch sind, nicht zuzulassen. Es soll lediglich geregelt werden, dass maximal 2 Wohnungen zulässig sind. Dies ist für den Ort typisch und soll entsprechend auch weiterhin gesichert werden.

6.4 § 4 - Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Um Eingriffe innerhalb des Gebietes zu kompensieren, werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgelegt. Diese Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Umfang des jeweiligen Eingriffes durchzuführen. Eine abweichende Realisierung gemäß der Festsetzung im Plan ist möglich, wenn der Nachweis eine adäquaten Ausgleichs- und Ersatzregelung erfolgt.

- (1) Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Satzungsgebietes (Ergänzungssatzung) auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken mehrreihige Hecken angepflanzt. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Es sind verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80-100 cm in Pflanzabständen von 1,0 und Reihenabstände von 1,5 m anzupflanzen. Für die Heckenanpflanzung ist eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Die nicht bepflanzen Bereiche sind als Saumbereiche zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Auf

den einzelnen Flurstücken sind jeweils entsprechend der Festsetzungen unter § 4 Abs. 3 die erforderlichen Anpflanzungen vorzunehmen. Alternativ können bei gleichen Flächengrößen die Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anders auf dem Grundstück platziert werden; der Übergang vom Grundstück zum Außenbereich bzw. die Gliederung zu Nachbargrundstücken ist dabei jedoch zu beachten.

- (2) Als Alternative zur Kompensationsmaßnahme unter § 4 Abs. 1 können zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Satzungsgebietes (Ergänzungssatzung) Maßnahmen auf den jeweiligen Eingriffsgrundstücken als Obstbaumpflanzungen durchgeführt werden. Auf den jeweiligen rückwärtigen Grundstücksflächen sind standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Auf den einzelnen Flurstücken sind jeweils entsprechend der Festsetzungen unter § 4 Abs. 3 die erforderlichen Obstbaumpflanzungen vorzunehmen.

- (3) Zuordnung der Maßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen werden dem jeweiligen Eingriffsflurstück entsprechend nachfolgender Aufstellung zugeordnet:

Flurstück 51/4:

725 m² Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Saumstreifen oder
Alternative Maßnahme: 29 Obstbaumpflanzungen.

Flurstück 54:

233 m² Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Saumstreifen oder
Alternative Maßnahme: 10 Obstbaumpflanzungen.

Flurstück 55:

800 m² Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Saumstreifen oder
Alternative Maßnahme: 32 Obstbaumpflanzungen.

Flurstück 58:

788 m² Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke mit Saumstreifen oder
Alternative Maßnahme: 32 Obstbaumpflanzungen.

7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich der Satzung

Für den Geltungsbereich der Satzung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Meierstorf der Gemeinde Plüschow wird auf die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung verzichtet. Festsetzungen zur Ortsgestaltung sind nicht vorgesehen.

8. Verkehrliche Erschließung

Das Satzungsgebiet wird durch die Seestraße erschlossen. Es handelt sich hier um eine Gemeindestraße, die im Norden in eine Wendeanlage mündet. Die bebauten und die für Bebauung vorgesehenen Grundstücke können direkt von dieser Straße erschlossen werden. Die Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz ist gesichert.

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken zu realisieren. Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, um Möglichkeiten zur Herstellung von Stellplätzen zu schaffen.

9. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Ver- und Entsorgern jeweiligen Eigentümers des für die Bebauung vorgesehenen Grundstücks abzuschließen.

9.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Plüschow erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen ist die Wasserversorgung zu sichern.

Das Satzungsgebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Die Ortslage Meierstorf und somit auch das Satzungsgebiet liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Meierstorf.

Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 425.

9.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Meierstorf wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist die Erweiterung der Mittel-/Niederspannungsanlagen erforderlich. Dafür stehen geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung. Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein entsprechender Antrag an den Versorgungsträger zu stellen und im Zuge weiterer Einbindungen sind entsprechende Abstimmungen mit der E.ON edis AG zu führen. Die Anbindung des Satzungsgebietes an die vorhandenen Leitungen erfolgt im Rahmen der technischen Planung.

Die Leitungstrassen sollen von Baumpflanzungen, Anschüttungen o.ä. freigehalten werden. Im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen sind dahingehend Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen durchzuführen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.

Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Zu konkreten Bauvorhaben ist das Versorgungsunternehmen mindestens 14 Tage vorher zu informieren. Erforderliche Unterlagen zum möglichen Anlagebestand werden dann zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus ist vor Beginn der Arbeiten eine Vorortanweisung erforderlich.

9.3 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Plüschow ist durch die Deutsche Telekom AG an das Netz der Fernmeldeversorgung angeschlossen.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Satzungsgebiet rechtzeitig mindestens sechs Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Die Verkehrsflächen sind so herzustellen, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Vor Baubeginn ist eine Information über die Lage der vorhandenen Telekommunikationslinien erforderlich (Trassenauskunft). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

9.4 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Plüschow gewährleistet.

Zur Sicherung der Grundsicherung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 muss Löschwasser aus Löschwassereintrahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden können.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Die Löschwasserversorgung ist ohnehin für die bereits bebauten Grundstücke, die der Klarstellungssatzung unterliegen, zu sichern. Deshalb ist auch von einer gesicherten Löschwasserversorgung für die Ergänzungsflächen auszugehen.

9.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser ist in die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) abzuleiten. Die erforderlichen Anlagen und Leitungen sind entsprechend herzustellen und an die vorhandenen Anlagen anzubinden, diese sind zu erweitern. Die Anbindung des Satzungsgebietes an die vorhandenen Leitungen und deren erforderliche Erweiterung erfolgt im Rahmen der technischen Planung.

Das Satzungsgebiet unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Anschlussbeitragspflicht entsprechend der Wassersatzung, der Entwässerungssatzung und der Beitragssatzung des ZVG.

9.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser innerhalb des Satzungsgebietes wird als gering verschmutzt eingestuft. Daraus leitet sich kein besonderes Behandlungserfordernis ab.

Die Gemeinde befindet sich im Geltungsbereich der Versicherungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die Gemeinde Plüschow geht davon aus, dass eine Versicherung bzw. gedroselte Ableitung über Mulden und Rigolen auf den Grundstücken möglich ist. Dies ist ortstypisch und wird aufgrund der Größe der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke als realistisch angesehen.

Gewässerschutz

Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung wasserrechtlich zulassungsfreier baulicher Anlagen an, in über und unter oberirdischen Gewässern ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG anzuzeigen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich sein, ist diese der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen gemäß § 20 Abs. 1 LWaG ist im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der Realisierung von Vorhaben stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des

Wasserhaushaltsgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

9.7 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

Die Abfallentsorgung während der Bauarbeiten hat stets im Einklang mit den abfallrechtlichen Vorschriften zu erfolgen. Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen eine gemeinwohlförderliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der §§ 10 und 11 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/ AbfG) erfolgen kann.

10. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

10.1.1 Ausgangsdaten

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Durch die Gemeinde Plüschow wird die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgestellt, um den Innenbereich für einen Teil der Ortslage Meierstorf klarzustellen und durch die Einbeziehung von einzelnen Außenbereichsflächen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu ergänzen. Durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen wird eine Bebauung bisher unbebauter Flächen ermöglicht. Für diese Bereiche ist nach § 12 NatSchAG M-V der Eingriffstatbestand erfüllt und es ist eine entsprechende naturschutzfachliche Kompensation zu erbringen.

Die Ergänzungsflächen sind im Bestand als Ackerflächen (ACL) und Nutzgärten (PGN) ausgebildet. Mit einer zukünftigen Bebauung erfolgen Versiegelungen und Umnutzungen der Ergänzungsflächen, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsbilanzierung zu bewerten sind. Weiterhin sind auch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie auf den nach NatSchAG M-V geschützten Biotop- und Gehölzbestand zu bewerten.

Abgrenzung der Wirkzonen

Durch die Vorprägung des Gebietes, die vorhandenen Bebauungen und Nutzungen werden sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die hochwertigen Biotopstrukturen im Anschluss ergeben. Auf die Ausweisung von zu beachtenden Wirkzonen wird unter Berücksichtigung der genannten Punkte verzichtet.

Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich bzw. am Siedlungsrand.

Im Bestand unversiegelte Flächen erhalten einen Zuschlag von 0,5 auf den Kompensationswert.

Für die einbezogenen Bereiche wird eine mögliche Versiegelung von 20 % der Grundstücksfläche angenommen. Dies entspricht der der mittleren Versiegelung der derzeit bebauten Flurstücke.

Die unversiegelten Freiflächen des einbezogenen Bereiches werden sich zukünftig als Gartenflächen mit einem Biotopwert von 0,5 entwickeln. Dieser Biotopwert wird bei der Ermittlung der Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust als Minimierung vom Kompensationswert des Bestandsbiototyps abgezogen. Für vorhandene Gartenbereiche ergibt sich demnach kein Kompensationserfordernis.

Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)
Von zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen wird unter Berücksichtigung der Aussagen gemäß Punkt A.2 nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen
Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 4

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Vorkommen von landschaftlichen Freiräumen mit der Wertstufe 3 und überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad

- Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen

- entfällt

Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen

- entfällt

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden/Geologie

- entfällt

Wasser/Grundwasser

- entfällt

Klima/Luft

- entfällt

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
Hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht durch die vorhandene Bebauung eine entsprechende anthropogene Prägung des Bereiches. In diesem

Ermittlung der Freiraumbeeinträchtigung

Der überplante Bereich grenzt direkt an bebaute und intensiv genutzte Flächen an. Aus diesen Gründen werden ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 und ein Korrekturfaktor (Ko) von 0,75 verwendet.

10.1.2 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biototypen

Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust) und Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Die unversiegelten Flächen sind im Bestand als Ackerflächen (ACL) und Nutzgartenflächen (PGN) ausgebildet. Beide Biototypen unterliegen einer intensiven Nutzung und sind gekennzeichnet durch eine intensive Bodenbearbeitung und den Einsatz von Düngemitteln. Für die Ackerflächen ist weiterhin der monokulturelle Anbau und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln charakteristisch. Unter Beachtung dieser Gründe wird für die Ackerflächen ein unterer Kompensationswert von 1 festgelegt. Die beeinträchtigten Gartenbereiche werden mit einem mittleren Kompensationswert von 0,5 bewertet.

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KF·A = A x (K+Z) x KF)
Flurstück 51/4					1.148
Acker (ACL-Versiegelung)	437	1	0,5	0,75	492
Acker (ACL- Funktionsverlust)	1.749	0,5	-	0,75	656
Flurstück 54					371
Nutzgarten (PGN- Versiegelung)	492	0,5	0,5	0,75	371
Flurstück 55					1.280
Acker (ACL-Versiegelung)	487	1	0,5	0,75	549
Acker (ACL- Funktionsverlust)	1950	0,5	-	0,75	731
Flurstück 58					1.258
Acker (ACL-Versiegelung)	479	1	0,5	0,75	539
Acker (ACL- Funktionsverlust)	1917	0,5	-	0,75	719
Gesamtfläche Versiegelung in m²		Gesamteingriff Versiegelung in m² KF·A			4.057