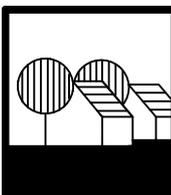
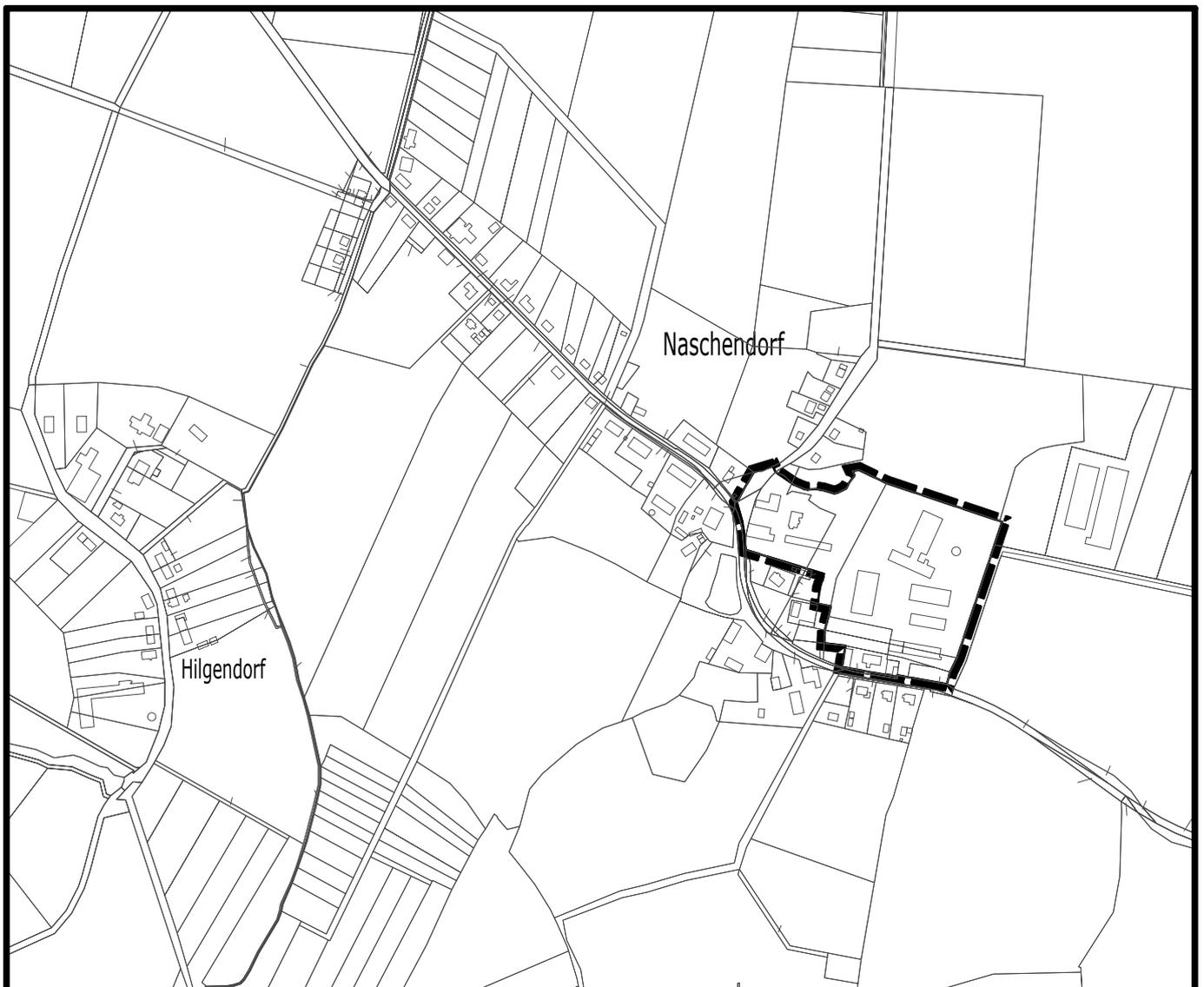


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 DER GEMEINDE PLÜSCHOW

FÜR EINEN TEILBEREICH ÖSTLICH DER DORFSTRAßE
IM ORTSTEIL NASCHENDORF
ALS BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 18. Dezember 2012

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich östlich der Dorfstraße im Ortsteil Naschendorf im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Plüschow	3
1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Plüschow	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Rechtsgrundlagen	4
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.5 Quellenverzeichnis	5
3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB	5
4. Einordnung in übergeordnete Planungen	9
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern	9
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	9
5. Naturräumliche Einordnung und Bestandsbeschreibung	10
5.1 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes	10
5.2 Bestandsbeschreibung	11
6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept	11
7. Inhalt des Bebauungsplanes	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
7.3 Bauweise	13
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.5 Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	14
7.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	15
7.7 Zahl der Wohnungen	16
7.8 Einfahrten	16
7.9 Lärmschutzmaßnahmen	16
7.10 Höhenlage	16

7.11	Waldabstand	17
7.12	Flächennutzungen	17
7.13	Flächennachweis	18
8.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
9.	Verkehrliche Erschließung	18
10.	Ver- und Entsorgung	19
10.1	Trinkwasserversorgung	19
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	20
10.3	Fernmeldeversorgung	21
10.4	Feuerschutzeinrichtungen	22
10.5	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	22
10.6	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	23
10.7	Abfallentsorgung	24
11.	Grünordnerische Festsetzungen	24
12.	Immissionsschutz	27
12.1	Verkehrslärm	27
12.2	Lärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb	27
12.3	Gerüche durch den landwirtschaftlichen Betrieb	30
13.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	31
14.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	41
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	41
14.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	41
14.3	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	41
14.4	Munitionsfunde	42
14.5	Bodenschutz	42
14.6	Lage in der Trinkwasserschutzzone	42
14.7	Gewässerrandstreifen	42
14.8	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze	43
14.9	Zeitfenster für die Beseitigung von Gehölzen	43
15.	Realisierung des Bebauungsplanes	43
16.	Beschluss über die Begründung	44
17.	Arbeitsvermerke	44
18.	Anlagen	44
18.1	Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB	44

1. Langfristiges Planungskonzept der Gemeinde Plüschow

1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Plüschow

Die Gemeinde Plüschow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie gehört dem Amt Grevesmühlen-Land, das eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Grevesmühlen bildet, mit Sitz in der Stadt Grevesmühlen an.

Zur Gemeinde Plüschow gehören die Ortsteile Friedrichshagen, Hilgendorf, Meierstorf, Naschendorf und Waldeck. In der Gemeinde mit einer Fläche von etwa 19,83 km² leben 511 Einwohner (Stand: 30.06.2011).

Die Gemeinde Plüschow möchte die natürlichen Gegebenheiten und landschaftlichen Vorzüge des Gemeindegebietes bewahren und sie zur Verbesserung der Lebensverhältnisse der Einwohner nutzen. Die historisch gewachsene räumliche Gliederung der Gemeinde soll erhalten bleiben und die Einwohnerzahl soll stabilisiert werden.

Vorrangiges Ziel der Gemeinde ist es, die Wohnungsversorgung für die ansässige Bevölkerung bei leicht ansteigender Zahl der Haushalte zu gewährleisten und die Neuansiedlung von Einwohnern im begrenzten Umfang zu ermöglichen. Aufgrund der günstigen Pendlerbeziehungen zu den benachbarten Städten möchte sich die Gemeinde weiter als attraktiver Wohnstandort entwickeln. So sollen sich vorrangig in Naschendorf, dem bevölkerungsreichsten Ort der Gemeinde, sowohl Wohn- als auch Agrar- und Dienstleistungsfunktionen entwickeln.

Die Landwirtschaft als bislang dominierender Wirtschaftsfaktor der Gemeinde wird auch weiterhin eine bedeutende Stellung einnehmen.

Durch das Schloss Plüschow und andere Kulturdenkmale sind kulturelle Anziehungspunkte im Gemeindegebiet gegeben, die es weiter zu entwickeln gilt.

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft wird der Kiesabbau in der Gemeinde bei gleichzeitiger Beachtung der Ziele des Landschafts- und Naturschutzes befürwortet.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 in Naschendorf wird begrenzt:

- im Norden durch vorhandene Gehölze sowie Grünlandflächen,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft,
- im Süden durch vorhandene und dem Wohnen dienende Bebauung in der Dorfstraße,
- im Westen durch vorhandene und dem Wohnen dienende Bebauung in der Dorfstraße.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1:500 mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer mit Sitz in Grevesmühlen. Grundlage für die Lage- und Höhenvermessung sind die ALK-Daten, die aufgrund von vertraglichen Vereinbarungen durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) bereitgestellt wurden.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Artikel 1 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.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Plüschow besteht aus:

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

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 (RREP WM).

3. Gründe und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Gemeinde Plüschow stellt den Bebauungsplan Nr. 5 für einen Bereich östlich der Dorfstraße in Naschendorf auf.

Für die Entwicklung der Planungsziele wurden drei unterschiedliche Bereiche betrachtet.

- Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird in seinem derzeitigen Bestand innerhalb des Gebietes 1 berücksichtigt.
- Die vorhandene Bebauung östlich der Dorfstraße wird in ihrem Bestand im Gebiet 2, außerhalb des Plangebietes, berücksichtigt.
- Für den Bereich des ehemaligen Bauernhofes erfolgt eine städtebauliche Neuordnung zur Errichtung von Gebäuden innerhalb der Gebiete 3.1 und 3.2.

Zielsetzung ist insbesondere eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches des ehemaligen Bauernhofes innerhalb der Gebiete 3.1 und 3.2, der sich als erheblicher städtebaulicher Missstand darstellt. Das Grundstück ist derzeit ungeordnet und städtebaulich unzureichend ausgestattet. Von dem Grundstück gehen in seiner derzeitigen Situation Gefahren aus. Durch eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücksbereichs im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Beseitigung der Missstände geschaffen. Innerhalb des Bereiches sollen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Wohnhäusern geschaffen werden. Die Gemeinde gibt der städtebaulichen Neuordnung und der Vorbereitung einer Hofsituation Vorrang gegenüber einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße gemäß Abrundungssatzung, die rechtskräftig ist. Zielsetzung ist es auch, einen Grünbereich, der das Baugebiet von der öffentlichen Straße trennt, zu gestalten. Dieser Grünbereich soll parkartig gestaltet werden.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Regelungen zur Sicherung des vorhandenen Bestandes.
- Schaffung der Voraussetzungen für die Beseitigung städtebaulicher Missstände.
- Schaffung von Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Wohnhäusern.
- Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensbedingungen. Behandlung immissionsschutzrechtlicher Belange im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Rechtssicherheit für zukünftige Bebauung.
- Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung.

Die Gemeinde hatte zunächst beabsichtigt den gesamten Bereich zwischen Dorfstraße und der nördlich gelegenen Geltungsbereichsgrenze, nördlich des landwirtschaftlichen Betriebes, zu betrachten. Die Gemeinde hat entschieden mit dem Vorentwurf das ursprünglich vorgesehene Gebiet 2, das auch im Schallgutachten bewertet wurde, nicht in den Geltungsbereich einzubeziehen. Auf eine Regelung dieser Bestandssituation wurde nach Auswertung des Schallgutachtens verzichtet. Die Flächen sollen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verbleiben.

Das Planungsziel der Gemeinde besteht in der Entwicklung und Sicherung des Dorfgebiets im Ortsteil Naschendorf. Die Gemeinde beabsichtigt durch die Planung den Landwirtschaftsbetrieb innerhalb der Ortslage in das Dorfgebiet zu integrieren und ebenso Möglichkeiten zu eröffnen, weitere Bebauungsmöglichkeiten, die gemäß Nutzungskatalog der BauNVO in einem Dorfgebiet zulässig sind, auch zuzulassen. Die Ausweisung und Festsetzung eines Dorfgebietes entspricht den Zielsetzungen der Gemeinde auch unter dem Gesichtspunkt, den Landwirtschaftsbetrieb in das Dorfgebiet zu integrieren und Nutzungskonflikte mit heranrückender Wohnbebauung zu minimieren.

Entsprechend dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wurde der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung und der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen eingeräumt.

Die Gemeinde führt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13a BauGB durch. Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und zur Nachverdichtung als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.

Somit kann auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

Mit der Vorbereitung für eine Bebauung mit Wohnhäusern, wird eine Inanspruchnahme von Flächen des freien Landschaftsraumes für Siedlungszwecke weiter verringert. Bei den Flächen handelt es sich um ein

Plangebiet im Siedlungsbereich (siehe auch nachfolgende Abbildung). Daher wird die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen. Die Flächen waren überwiegend bereits bebaut. Für eine zusätzliche Bebauung sind lediglich Teilflächen im Gebiet 3. 2 vorgesehen.

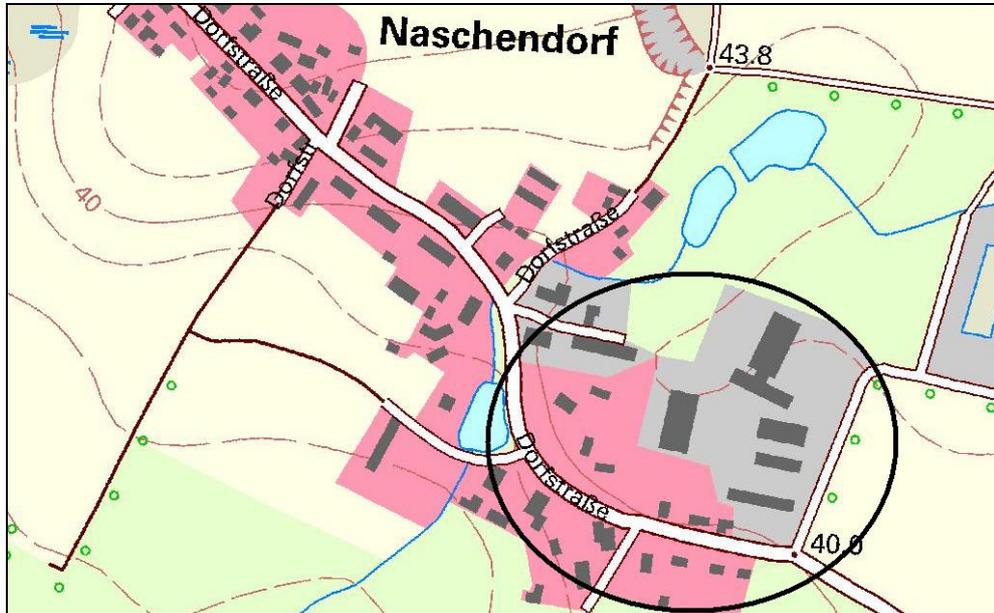


Abb.: Lage im Siedlungsbereich [www.umweltkarten.mv-regierung.de]

- Der Plangebietsbereich umfasst ca. 4,5 ha. Nachfolgend werden die zulässige Grundfläche sowie versiegelte Flächen ermittelt. Grundlage dafür bildet die Flächenbilanz im Abschnitt 7.13.

Nutzung	GRZ* bzw. Versiegelungsgrad in %	Fläche (in m ²)	vollversiegelter Anteil (in m ²)
Dorfgebiet MD 1	80	30.433	24.346,40
Dorfgebiet MD 3.1	45	1.796	808,20
Dorfgebiet MD 3.2	45	3.654	1.644,30
Verkehrsflächen	90	1.880	1.692,00
		38.557	28.490,90
*einschl.Überschreitung			

- Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung ca. 30.000 m² beträgt, muss gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.

Diese Vorprüfung des Einzelfalls wird der Begründung als Anlage beigelegt.

- Aufgrund der Lage im Innenbereich sind zusätzliche Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung- die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen- sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen / Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten, da sich die Schutzgebiete in einer Entfernung von ca. 800 m bis 1800 m befinden und sich das Vorhabengebiet innerhalb des Siedlungsraumes befindet.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, zusätzliche verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, die im weiteren Planverfahren vorgenommen wird, berücksichtigt. Mit der Festsetzung von Grünflächen ist die Erhaltung von innerörtlichen Grünstrukturen und damit Nahrungs- und Bruthabitaten heimischer Arten des Siedlungsraumes gewährleistet. Bauliche Veränderungen der vorhandenen Gebäude im MD 1 (Gebiet 1) sind nicht vorgesehen.

- Die Flächen waren überwiegend bereits bebaut und sind somit anthropogen vorgeprägt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich für den Naturhaushalt unerheblich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale betroffen.

4. Einordnung in übergeordnete 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

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 5 wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 (RREP WM) wirksam.

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.

Der Bebauungsplan Nr.5 der Gemeinde Plüschow ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Es ist zu beurteilen, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr.5 eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen vorgenommen wird, auf denen leer stehende landwirtschaftliche Gebäude vorhanden waren. Unter Beachtung der geplanten Entwicklung und Berücksichtigung der noch freien Bauplätze innerhalb der Abrundungssatzungen in Naschendorf und Plüschow schöpft die Gemeinde ihr Wohnbaupotenzial im Rahmen des Eigenbedarfs vollständig aus.

4.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Plüschow sind für das Plangebiet Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO entsprechen somit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Naturräumliche Einordnung und Bestandsbeschreibung

5.1 Lage und Kurzcharakteristik des Plangebietes

Der Ortsteil Naschendorf der Gemeinde Plüschow liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Westmecklenburgische Seenplatte“. Kleineräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ im Übergang zur Landschaftseinheit „Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast“ zuordnen.

Im Gemeindebereich herrschen die Bodenarten Sand und Kiessand, Geschiebemergel, Blockpackung in Endmoränen sowie Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne vor. Die Böden im Gemeindegebiet werden als Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit eingeschätzt.

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich der Ortslage von Naschendorf.

5.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich in der gewachsenen Siedlungsstruktur innerhalb der Ortslage. Die vorhandenen Flächen innerhalb des Gebietes 1 sind Betriebsflächen bzw. bebaute und Freiflächen des landwirtschaftlichen Betriebes. Innerhalb des Gebietes 2, das zunächst im Rahmen der Planaufstellung mit betrachtet wurde, aber nunmehr nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist, befinden sich bereits mit Wohngebäuden bebaute Grundstücksflächen. Innerhalb der Gebiete 3.1 und 3.2 werden Flächen einer ehemaligen Bauernstelle betrachtet. Hier wurden ehemals vorhandene landwirtschaftliche Anlagen bzw. bauliche Anlagen des ehemaligen Bauernhofes bereits durch die Gemeinde Plüschow zurückgebaut. Die Flächen sind für eine Neubebauung vorgesehen.

6. Planerische Zielsetzungen und Gestaltungskonzept

Planerisches Ziel der Gemeinde Plüschow ist es, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für einen Bereich der Ortsmitte in Naschendorf an der Dorfstraße, Voraussetzungen für eine Neubebauung zu schaffen sowie Bestandsregelungen vorzunehmen.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb, der in seinem Bestand innerhalb des Gebietes 1 beachtet wird.

Im südlichen Bereich wurde innerhalb des Gebietes 2 die vorhandene Bebauung betrachtet. Diese wird jedoch, wie bereits vorher dargestellt, nicht im Geltungsbereich berücksichtigt.

Innerhalb des Gebietes 3 (Gebiete 3.1 und 3.2) ergeben sich Möglichkeiten für eine Neubebauung innerhalb des ehemaligen Bauernhofes.

Es ist das Ziel der Gemeinde Plüschow, im Plangebiet gemischte Strukturen im Sinne eines Dorfgebietes zu entwickeln.

Innerhalb des Gebietes 1 werden alle vorhanden Nutzungen in Verbindung mit dem landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb der überbaubaren Fläche beachtet. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten zum Ort hin sind nicht beabsichtigt. Das landwirtschaftliche Unternehmen kann sich innerhalb der Baugrenzen unter Berücksichtigung der Anforderungen eines Dorfgebietes in östliche und nördliche Richtung entwickeln.

Die Festsetzungen zu Grundstücken und überbaubaren Flächen werden für den Bereich der Neubebauung, für das Gebiet 3 (Gebiete 3.1 und 3.2) so gestaltet, dass variable Ausnutzungen möglich sind und keine zu enge Vorgabe für zukünftige Entwicklungen festgelegt wird. Dabei wird jedoch die städtebauliche Struktur eines Dreiseithofes aufgegriffen.

Ursprünglich war es vorgesehen für den Bereich des Gebietes 2, für bestehende Gebäude und Grundstücke, ebensolche Festsetzungen zu treffen, wie für die Gebiete 3.1 und 3.2. Unter Berücksichtigung des Verzichts auf Festsetzungen im Bestand wurde jedoch der Bereich aus dem

Geltungsbereich gelöst. Eine zusätzliche Regelung des vorhandenen Bestandes ist nicht Planungsziel.

Es wird durch die Festsetzungen zur Art der Nutzung vorgegeben, dass die eher dem Wohnen dienenden Nutzungen im westlichen Bereich und die eher den landwirtschaftlichen und gewerblichen Zwecken dienenden Flächen im östlichen Bereich, gemäß derzeitiger Bestandsnutzung, liegen sollen. Eine Durchmischung des Bereiches ist gegeben und kann zukünftig gewährleistet werden.

Zur Berücksichtigung der Belange an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse wird zwischen den Gebieten 1 und 3.2 eine öffentliche Grünfläche mit Maßgabe der Realisierung eines Lärmschutzwalles festgesetzt.

Im Norden des Plangebietes werden durch die Festsetzungen der öffentlichen Parkanlage, die vorhandenen Gehölzbestände berücksichtigt. Ein Erhalt dieses Grünbereiches ist Ziel der Gemeinde.

Die verkehrliche Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt für die vorhandenen Nutzungen innerhalb des Gebietes 1 über die derzeitige Zufahrt von der Dorfstraße. Für das Gebiet 3 (Gebiete 3.1 und 3.2) wird die Herstellung eines neuen Stichweges mit Anbindung an die vorhandene Dorfstraße, Straße „Zum Karpfenteich“, vorgesehen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Innerhalb des Dorfgebietes MD 1 sind folgende gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemeine zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Nr. 3, sonstige Wohngebäude,
- Nr. 4, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 6, sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 9, Tankstellen.

Innerhalb der Dorfgebiete MD 3.1 und MD 3.2 sind folgende gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Nr. 1, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Nr. 4, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 6, sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 8, Gartenbaubetriebe,
- Nr. 9, Tankstellen.

Innerhalb der Dorfgebiete im gesamten Plangebiet ist die nach § 5 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) unzulässig.

Innerhalb des Dorfgebietes bestehend aus den Bereichen MD 1, MD 3.1 und MD 3.2 werden von den nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen einzelne nach § 1 Abs. 5 BauNVO aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Die Gliederung des Dorfgebietes erfolgt nach § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, wonach das Baugebiet nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert werden darf. Dabei gilt, dass die Gebiete MD 3.1 und MD 3.2 dem Wohnen dienen, das Gebiet MD 1 soll gemäß § 5 BauNVO vorzugsweise der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dienen. Die Festsetzungen für das Gebiet MD 1 werden aufgrund des Bestandes und für die Gebiete MD 3.1 und MD 3.2 aufgrund der geplanten Nutzungen getroffen.

Der Bebauungsplan weist ein Dorfgebiet mit einer zulässigen Gliederung der Nutzungsarten innerhalb des Plangeltungsbereiches aus, so dass ein Nebeneinander von Landwirtschaftsbetrieb und Wohnen gewährleistet werden kann.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet im Wesentlichen durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl,
- der Zahl der Vollgeschosse,
- der maximalen Traufhöhe,
- der maximalen Oberkante des Gebäudes.

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan in den Nutzungsschablonen enthalten. Durch diese Festsetzungen wird der für diesen Teil des Ortes charakteristische und prägende Maßstab an Bebauung gesichert und geregelt sowie der Bestand beachtet.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird für das Gebiet MD 1 die abweichende Bauweise mit der Maßgabe festgesetzt, dass Gebäudelängen über 50 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Für die Gebiete MD 3.1 und MD 3.2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise innerhalb des Gebietes MD 1 erfolgt aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Berücksichtigung der

Bestandsituation. Für die Bereiche der geplanten Neubebauung innerhalb der Gebiete MD3.1 und MD3.2 wird die offene Bauweise festgesetzt, um den vorhandenen dörflichen Charakter innerhalb der Ortslage zu unterstreichen und zu erhalten.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der Baugrenze durch Hauptgebäude im Gebiet MD1 ist unzulässig. Ausnahmen sind nicht zulässig.

Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass eine Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes in östliche und nördliche Richtung möglich ist. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen ist eine Erweiterung des Landwirtschaftsbetriebes in Richtung Ortslage ohnehin nicht möglich, da der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung wie in einem Dorfgebiet zulässig, zu gewährleisten ist. Darüber hinaus sind die Belange des Waldschutzabstandes zu beachten.

Erweiterungsmöglichkeiten des Landwirtschaftsbetriebes sind auch auf den nordöstlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Betriebsflächen, bebaut mit einer Rinderanlage und einer Güllelagune, gegeben.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Hauptgebäude im Gebiet MD 3.1 und im Gebiet MD 3.2 ist unzulässig. Ausnahmsweise sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO Überschreitungen der Baugrenze um höchstens 2,00 m für unwesentliche Gebäudeteile wie Überdachungen, Erker, Balkone, Windfänge und Veranden auf höchstens zwei Drittel der Baukörperbreite zulässig, sofern andere öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind die ausnahmsweise zulässigen Überschreitungen der Baugrenze nur außerhalb des Wurzelbereiches der geschützten Bäume zulässig.

In diesen Teilgebieten kann durch zulässige Überschreitungen der Baugrenzen mit unwesentlichen Gebäudeteilen die vorhandene dörfliche Struktur der Umgebungsbebauung aufgenommen werden. Es wird eine geordnete nicht zu massive Bebauung des Gebietes gewährleistet. Die zulässige Überschreitung der Baugrenzen ermöglicht Spielräume für eine individuelle Gestaltung.

Zur Rechtseindeutigkeit wurden die Baufelder vermasst.

7.5 Festsetzung über vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2a BauGB)

Für die bestehenden Gebäude [1] und [2] wird zur südlichen Grundstücksgrenze (Dorfstraße/K20) eine von § 6 Abs. 5 LBauO M-V abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Dabei ist eine Unterschreitung des Maßes der Tiefe der Abstandsflächen gemäß LBauO

M-V entsprechend des Bestandes zulässig. Ziel ist es, die bestehende giebelständige Bebauung und somit den Dorfcharakter des Gebietes zu erhalten.

Es erfolgt keine Beeinträchtigung von Wohnbebauung oder sonstiger Bebauung, es erfolgt keine zusätzliche Verschattung der angrenzenden Flächen und keine sonstige Beeinträchtigung schützenswerter Nutzung sowie keine Beeinträchtigung die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.

Es sind keinen negativen Auswirkungen auf die Dorfstraße zu erwarten.

7.6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind innerhalb des Dorfgebietes MD 1 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Gebieten MD 3.1 und MD 3.2 sind Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei gilt für die Dorfgebiete MD 3.1 und MD 3.2, dass innerhalb der an der öffentlichen Straße (festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) gelegenen Grundstücke Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht überschreiten dürfen. Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur außerhalb des Wurzelbereiches der geschützten Bäume zulässig.

Für das Gebiet MD 1 werden innerhalb der Baugrenze die vorhandenen baulichen Anlagen berücksichtigt. Eine gebäudebezogene Festsetzung der Baugrenzen erfolgt nicht. Auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zulässig.

Die Baugrenzen sind insbesondere innerhalb des Gebietes MD 3.1 gebäudebezogen festgesetzt. Innerhalb der Gebiete MD 3.1 und MD 3.2 sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze daher auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um hinreichend Möglichkeiten zur Errichtung dieser baulichen Anlagen zuzulassen. Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätze und Stellplätzen ist im Wurzelbereich der gemäß §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume unzulässig. Dem Schutzanspruch der Bäume wird durch diese Festsetzung Rechnung getragen.

Die zusätzliche Festsetzung zur Lage von Nebenanlagen und Garagen hinter der straßenseitigen Baukante für die Gebiete MD 3.1 und MD 3.2 wird getroffen, um einen gesamtheitlichen gestalterischen Eindruck für das Baugebiet zu erreichen. Die Errichtung von Nebenanlagen und Garagen hinter der straßenseitigen Baukante ermöglicht die Gestaltung eines Vorgartenbereiches und unterstützt die Gestaltung eines Dreiseithofes.

7.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Gebäude auf maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Innerhalb des Plangebietes soll die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten begrenzt und eingeschränkt werden. Somit kann der Nutzungsdruck auf Freiflächen und Verkehrsflächen durch die Gemeinde beeinflusst und begrenzt werden.

7.8 Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Einfahrten von der öffentlichen Verkehrsfläche zur Erschließung der Baugrundstücke im Gebiet MD 3.2 festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Minimierung von zusätzlichen Beeinträchtigungen für die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume.

7.9 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzanlage als Erdwall mit einer Wallhöhe von 45,5 m üHN bzw. einer Höhe von mindestens 4,00 m über der Geländeoberkante der westlichen Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Betriebes und mit nach Nordwesten abknickendem nördlichen Abschnitt, dessen Ende eine Wallhöhe von 43,0 m üHN bzw. einer Höhe von mindestens 4,00 m über Oberkante des vorhandenen nach Westen abfallenden Geländes aufweist, zu errichten.

Im Baugebiet MD 3.2 ist der Ausbau des Dachgeschosses unzulässig.

Die Festsetzung erfolgt aufgrund der Berücksichtigung der Belange von gesunden Wohn- und Lebensverhältnissen und im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung. Nähere Ausführungen enthält der Abschnitt 11.2 dieser Begründung.

7.10 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem Plangebiet maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Bezugspunkt für die Höhenlage gilt die Höhe der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) mit dem aufstrebenden Mauerwerk. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der

verlängerten Außenwand. Die Oberkante des Gebäudes ist der höchste Punkt des Gebäudes.

Für das Gebiet MD 1 wird aufgrund des vorhandenen Bestandes die maximale Oberkante der Gebäude mit 8,00 m in der Nutzungsschablone festgesetzt. Für die Gebiete MD 3.1 und MD 3.2 erfolgt die Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 3,80 m, entsprechend den Festsetzungen in der Nutzungsschablone.

7.11 Waldabstand (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Innerhalb des Waldschutzstandes ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die zum Aufenthalt von Menschen dienen, nicht zulässig. Der Anordnung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen wird auch außerhalb der Baugrenzen im Waldschutzabstand zugestimmt.

Ausnahmen zur Unterschreitung des Waldschutzabstandes gemäß Waldabstandsverordnung vom 20. April 2005 sind bei der unteren Forstbehörde zu beantragen.

7.12 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche
 - als Straßenverkehrsflächen,
 - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung,
- Grünflächen, öffentlich
 - als Parkanlage,
 - Schutzgrün.
- Waldfläche
-

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenzen,
- Straßenbegrenzungslinie,
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im des Bundesimmissionsschutzgesetzes,
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts – geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG M-V.
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts –Gewässerrandstreifen für oberirdische Gewässer.
- Waldschutzabstand, W-30m.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Ebenso werden in der Planzeichnung folgende linienhafte und punktuelle Festsetzungen getroffen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Erhaltungsgebot für Bäume.

7.13 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 4,5 ha.

Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
Dorfgebiete <ul style="list-style-type: none">▪ MD1▪ MD3.1▪ MD3.2	30.433 m ² 1.796 m ² 3.654 m ²	35.883 m²
Verkehrsflächen <ul style="list-style-type: none">▪ Straßenverkehrsfläche▪ Verkehrsberuhigter Bereich	1.172 m ² 708 m ²	1.880 m²
Grünflächen <ul style="list-style-type: none">▪ Parkanlage▪ Schutzgrün	2.219 m ² 2.249 m ²	4.468 m²
Waldflächen		2.496 m²
Gesamtfläche des Plangebietes		44.727 m²

8. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Für den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow wird auf die Anwendung der Ortsgestaltungssatzung verzichtet. Festsetzungen zur Ortsgestaltung sind nicht vorgesehen.

9. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch die Dorfstraße erschlossen. Hierbei handelt es sich um die Kreisstraße K 20, die sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet.

Die Grundstücke mit vorhandener Bebauung innerhalb des Gebietes MD 1 werden über vorhandene Grundstückszufahrten direkt von der Dorfstraße verkehrlich erschlossen. Ebenso werden die Grundstücke des Gebietes 2, außerhalb des Geltungsbereiches, von der Dorfstraße verkehrlich erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke innerhalb des Gebietes MD 3.1 und MD 3.2, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, erfolgt durch die Herstellung eines neuen Stichweges, der an die Straße "Zum Karpfenteich" anbindet. Der Stichweg wird als Anliegerstraße ausgebildet und endet in einer platzartigen Aufweitung zur Erschließung der Grundstücke im Gebiet MD 3.2. Die gesamte Verkehrsfläche wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Empfehlungen zum Straßenprofil wurden getroffen. Weitergehende Regelungen zu Ausbauparametern innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie erforderliche Genehmigungen und die notwendige Fachgenehmigung nach § 10 StrWG-MV sind im Rahmen der technischen Planung einzuholen.

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen ist auf den Grundstücken gemäß LBauO M-V nachzuweisen. Die Grundstücke sind ausreichend dimensioniert, um Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen zu schaffen.

10. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung sind entsprechende Erschließungsverträge zwischen den Ver- und Entsorgern und dem Erschließer/ Grundstückeigentümer abzuschließen.

10.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Plüschow erfolgt durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG). Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen und den Ausbau entsprechender Leitungen kann die Wasserversorgung gesichert werden. Die Anbindung des Plangebietes an die vorhandenen Leitungen erfolgt im Rahmen der technischen Planung.

Das Plangebiet 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 Naschendorf und somit auch das Plangebiet liegen innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB.

Im Plangeltungsbereich befinden sich eine Hauptleitung für Trinkwasser und eine Trinkwasseranschlussleitung für den landwirtschaftlichen Betrieb.

Die Leitungsumverlegungen werden im Zuge der technischen Planung geregelt. Die Umverlegung der Trinkwasserleitung und die erforderlichen Umbindungen wurden im Rahmen der technischen Planung mit dem ZVG abgestimmt. Verbleibende Leitungen im Plangeltungsbereich, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, werden über entsprechende Geh- Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Die Hausanschlussleitung für den landwirtschaftlichen Betrieb wird in die mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten belegte öffentliche Fläche verlegt und

unter dem Lärmschutzwall mit Halbschalen verrohrt auf das Betriebsgrundstück des landwirtschaftlichen Betriebes geführt.

Die Versorgung mit Trinkwasser für den Landwirtschaftsbetrieb wird durch geeignete und gesicherte Leitungstrassen gewährleistet.

Die vorhandenen Hausanschlüsse für die vorhandene Bebauung an der Dorfstraße werden nicht über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert. Sie unterliegen den privatrechtlichen Regelungen zwischen ZVG und dem Grundstückseigentümer.

Eine Bepflanzung der Leitungstrassen des ZVG ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Der Ort Naschendorf wird durch die E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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 Plangebietes an die vorhandenen Leitungen erfolgt im Rahmen der technischen Planung.

Im Plangeltungsbereich befindet sich eine Stromanschlussleitung für den landwirtschaftlichen Betrieb. Die Leitungsumverlegungen werden im Zuge der technischen Planung geregelt und vertraglich gesichert.

Die Hausanschlussleitung für den landwirtschaftlichen Betrieb wird in die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte öffentliche Fläche verlegt und unter dem Lärmschutzwall mit Halbschalen verrohrt auf das Betriebsgrundstück des landwirtschaftlichen Betriebes geführt.

Die Versorgung mit Elektroenergie für den Landwirtschaftsbetrieb wird durch geeignete und gesicherte Leitungstrassen gewährleistet.

Die Leitungstrassen sollten 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 Vororteinweisung erforderlich.

10.3 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Plüschow ist durch die Deutsche Telekom AG an das Netz der Fernmeldeversorgung angeschlossen. Im Bereich befinden sich Telekommunikationslinien. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

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 Plangebiet rechtzeitig mindestens sechs Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Die Verkehrsflächen sind so herzustellen, dass die vorhandenen Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich. Dazu ist sicherzustellen, dass zum Ausbau eine ungehinderte, unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; dass der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen erfolgt und die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

Ein pauschales Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH wird nicht festgesetzt, da ausreichend öffentliche Erschließungsfläche für die Aufnahme der Telekommunikationslinien vorhanden ist.

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 Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 ist zu beachten.

10.4 Feuerschutzeinrichtungen

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

Zur Sicherung der Grundsicherung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 muss Löschwasser aus Löschwasserentnahmestellen 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 kann aus Sicht der Freiwilligen Feuerwehr Plüschow über die nahegelegenen Karpfenteiche sowie den Dorfteich sichergestellt werden. Die Gemeinde Plüschow beabsichtigt unabhängig von dieser Planung, eine Löschwasserentnahmestelle am Dorfteich der sich gegenüber des Plangebietes auf dem Flurstück 50/1, Flur 1, Gemarkung Naschendorf befindet, für den Bedarf in der Ortslage herzustellen.

Im Rahmen der technischen Planung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die Realisierung dieser Löschwasserentnahmestelle.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zwei Hydranten des ZVG, somit wäre eine Bereitstellung von Löschwasser ebenso aus dem öffentlichen Trinkwassernetz möglich.

Hydrant 1: Dorfstraße UFH DN 50 10m³/h

Hydrant 2: Zum Karpfenteich UFH DN 250 45m³/h

Soll die Bereitstellung von Löschwasser aus den Hydranten des öffentlichen Netzes sichergestellt werden, ist eine Vertragserweiterung zwischen der Gemeinde und dem ZVG für den Hydranten 1 in der Dorfstraße vorzunehmen. Für Hydrant 2 besteht nach Aussage der Gemeinde bereits die vertragliche Sicherung mit dem ZVG.

Der Löschwasserbedarf kann somit durch Herstellung und Sicherung der notwendigen Anlagen durch die Gemeinde im erforderlichen Umfang abgesichert werden.

10.5 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 Plangebietes an die vorhandenen Leitungen und deren erforderliche Erweiterung erfolgt im Rahmen der technischen Planung.

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

10.6 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

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

Für das Plangebiet wurde eine baugrundtechnische Stellungnahme durch das Ingenieurbüro Palais erstellt. Im Plangebiet liegen durchlässige sandig bis sandig-schluffige Böden an, die für eine Versickerung des Oberflächenwassers geeignet sind. Ungünstig für eine Versickerung erweist sich der Grundwasserstand von $\leq 1,0\text{m}$ unter Oberkante Gelände. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes nur über Mulden oder Rohrigolen gewährleistet und überschüssiges Oberflächenwasser ist über einen Regenkanal abzuführen. Ein Versickerungsnachweis kann soweit nicht vorgelegt werden.

Die Gemeinde befindet sich im Geltungsbereich der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Diesbezüglich hat die Gemeinde einen Antrag auf Herausnahme von Grundstücken aus der Versickerungssatzung gestellt. Seitens der Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgte mit Schreiben vom 28.08.2012 eine Inaussichtstellung der Herausnahme der beantragten Grundstücke aus der Versickerungssatzung vorbehaltlich der Zustimmung durch die Verbandsversammlung.

Das Oberflächenwasser der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen soll nunmehr über einen Regenwasserkanal in der neu zu errichtenden Stichstraße (öffentliche Verkehrsfläche) in den Naschendorfer Graben (Vorflut) eingeleitet werden. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wurde durch die zuständige untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg am 09. 10. 2012 erteilt. Die Nebenbestimmungen sind in der technischen Planung und der Ausführung zu beachten.

Gewässerschutz

Der Naschendorfer Graben (7/16/2) befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches direkt an der nördlichen Plangebietsgrenze. Der Gewässerrandstreifen liegt im Plangeltungsbereich und wird als solcher auch dargestellt. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Wasser- und Bodenverband.

Für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitung von Oberflächenwasser ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 Landeswassergesetz (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Es ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen,

dass die Einleitmenge in die natürliche Vorflut dem derzeit natürlichen Wasserabfluss der Flächen entspricht.

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 Wasserhaushaltgesetzes dar und bedürfen der Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

10.7 Abfallentsorgung

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

Für die Abfallentsorgung der Baugebiete MD 3.1 und MD 3.2 sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger an der Straße „Zum Karpfenteich“ bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist. Eine entsprechende Fläche ist in der Planzeichnung dargestellt und im Rahmen der technischen Planung vorzusehen.

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 gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der §§ 10 und 11 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW- / AbfG) erfolgen kann.

11. Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzte öffentliche Grünfläche ist parkartig mit Rasen-, Gehölz- und Beetflächen zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzflächen sind überwiegend aus

standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste unter II.1.1 herzustellen. Die Anlage von wasserdurchlässigen Wegen ist zulässig. Innerhalb der Parkanlage sind Anlagen der Freizeitnutzung, Spielflächen sowie Kommunikations- und Aufenthaltsflächen zulässig. Nicht bepflanzte oder nicht genutzte Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen.

Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

Im Eingangsbereich des Plangebietes wird von der Straße zum Karpfenteich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, auf der Rasen-, Gehölz- und Beetflächen angelegt und gestaltet werden können. Diese Fläche soll dem Aufenthalt der Anwohner dienen. Es sollen Aufenthaltsbereiche mit Kommunikationsfunktion für die Anwohner geschaffen werden.

Innerhalb der mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Lärmschutzanlage als Erdwall mit einer Höhe von mindestens 4,00 m herzustellen. Der Lärmschutzwall ist zu bepflanzen. Bepflanzungen sind aus standortheimischen Arten gemäß Pflanzliste unter II.1.1 herzustellen. Die Anlage eines temporär genutzten Weges zur Pflege des Lärmschutzwalls ist zulässig. Die ggf. geplanten Wegebefestigungen sind mit den zuständigen Behörden einvernehmlich zu klären.

Die Grünflächen mit der Zweckbestimmung Schutzgrün werden festgesetzt, um den städtebaulichen Anforderungen insbesondere des Immissionsschutzes innerhalb des Plangebietes zu genügen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind heimische und standortgerechte Bäume und Sträucher folgender Arten der Pflanzliste zu verwenden:

- | | |
|--------------------------|---|
| Bäume 1. Ordnung- | Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm, |
| Bäume 2. Ordnung- | Heister, Höhe 175/200 cm oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 14-16 cm bzw. 16-18 cm. |
| Obstbäume-
Sträucher- | Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
125/150 cm. |
| Bäume 1. Ordnung: | Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>),
Gemeine Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>),
Ahorn (<i>Acer platanoides</i> , <i>Acer pseudoplatanus</i>),
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>),
Sommer Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>),
Weiden in Arten und Sorten (<i>Salix alba</i>),
Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>). |

Bäume 2. Ordnung Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*),
Schwarz- Erle (*Alnus glutinosa*)
Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*),
Bruch-Weide (*Salix fragilis*),
Rot-Dorn (*Crataegus laevigata`Paul`s Scarlet`*).

Obstbäume, alter Sorten

Apfel (*Malus*), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
Birne (*Pyrus*), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“,
Kirsche (*Prunus*), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens
Frühe Herzkirsche“.

Sträucher

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Zweigrifflicher Weissdorn (*Crataegus laevigata*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Brombeere (*Rubus fruticosus*),
Purgier-Kreuzdorn (*Rhamnus carthatica*),
Strauch-Rosen in Arten (*Rosa* ssp.),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*),
Strauch-Weiden in Arten (*Salix* ssp.).

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie ausschließlich mit heimischen standortgerechten Laubbäumen gemäß Festsetzung II.1.1. zu ersetzen.

Maßnahmen zum Baumschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Die Erreichbarkeit der Grundstücke ist zu sichern. Alternativen zur Erschließung der Wohngrundstücke bestehen bei Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit der Gemeinde nicht. Hierzu sind geeignete Maßnahmen zur Vereinbarkeit der Bäume mit den erforderlichen Baumaßnahmen zu führen. Dabei ist auch beachtlich, dass Bäume bereits

im versiegelten Bereich in der Vergangenheit standen. Es waren die Bäume, die im Eingangsbereich des alten Bauernhauses standen.

Die Abstimmungen bezüglich der Versiegelung im Bereich der nach § 18 NatSchAG M-V zum Erhalt festgesetzten Bäume in der öffentlichen Erschließungsstraße sind im Zuge der detaillierten technischen Planung zu führen. Hierzu wurde der nach § 18 NatSchAG M-V erforderliche Ausnahmeantrag für die Beeinträchtigung von zwei geschützten Bäumen bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt. Die Genehmigung wurde am 04.12.2012 durch die zuständige Behörde mit Auflagen erteilt. Die Auflagen sind im Rahmen der technischen Planung und der Bauausführung zu beachten.

Zum Schutz von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen sind Nebenanlagen, Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze nur außerhalb des Wurzelbereiches dieser geschützten Bäume zulässig.

12. Immissionsschutz

12.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Naschendorf in der Dorfstraße. Auswirkungen durch Verkehrslärm der Dorfstraße wurden durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler im Gutachten Nr. 10-07-6 „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich östlich der Dorfstraße im Ortsteil Naschendorf“ vom 04.02.2011 geprüft.

Im Ergebnis des Gutachtens wird hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen Folgendes dargestellt:

„Das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße liegt unter 1.000 Kfz/24 h. Die für Dorfgebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden bereits in unmittelbarer Straßennähe eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.“

12.2 Lärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb

Innerhalb des Plangebietes im Gebiet 1 befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mögliche Auswirkungen durch diesen Betrieb wurden durch das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler im Gutachten Nr. 10-07-6 „Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich östlich der Dorfstraße im Ortsteil Naschendorf“ vom 04.02.2011 geprüft.

Im Ergebnis des Gutachtens wird hinsichtlich der Lärmimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb dargestellt:

„Zum Schutz der geplanten Baugrundstücke vor den Lärmimmissionen, die von dem im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb bei nächtlicher Getreideanlieferung ausgehen, sind folgende Maßnahmen erforderlich:“

- 1 Errichtung eines Erdwalles an der östlichen Grenze des Baugebietes mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über der Geländeoberkante des landwirtschaftlichen Betriebes
- 2 Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen der Wallkrone und der nächstgelegenen Baugrenze des Baufeldes 3.2 von 40 m
- 3 Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung im östlichen Baufeld 3.2 auf ein Vollgeschoss ohne ausbaubares Dachgeschoss.

Mit den primär auf die geplante Bebauung abgestellten Schallschutzmaßnahmen lässt sich ein Nachweis führen, dass der Immissionsrichtwert nachts auch an den vorhandenen Wohnhäusern eingehalten wird. Eine Verlängerung des Erdwalles nach Süden kommt nach Abstimmung mit dem Planungsbüro nicht in Betracht.

Es handelt sich hierbei um eine Bestandssituation, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht verschlechtert wird. Die Festsetzung der Baugrenzen lässt weder ein Heranrücken baulicher Nutzungen auf dem Grundstück des landwirtschaftlichen Betriebes noch eine Ausdehnung der Wohnbaunutzungen auf den mit Wohnhäusern bebauten Grundstücken zu.

Da die Getreideeinlagerungen ohnehin nur 3 – 14 Tage pro Halle dauern und die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts am Bebauungsbestand nur im Zusammenhang mit der Lagerhalle für Wintergerste, die die geringste Kapazität aufweist, eintritt, ist mit Berücksichtigung der Regelungen für seltene Ereignisse nicht zwangsläufig von einem Immissionskonflikt auszugehen. Außerdem ist die *TA Lärm* bei landwirtschaftlichen Betrieben, die wie im vorliegenden Fall keiner Genehmigung nach dem *BImSchG* bedürfen, nur behelfsweise anwendbar.“

Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens sind Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Zwischen den Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes und dem Gebiet MD 3.2 ist innerhalb der Grünfläche die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein mindestens 4,00 m hoher Wall zu errichten. Die entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Text Teil B.
- Der Mindestabstand von 40 m zwischen Wallkrone und der nächstgelegenen Baugrenze innerhalb des Gebietes MD 3.2 ist in der Planzeichnung durch Vermaßung berücksichtigt.
- Für das Gebiet MD 3.2 ist das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss und einer Dachneigung von weniger als 30° durch die Festsetzung in der Nutzungsschablone geregelt.

Es erfolgte eine Präzisierung des schalltechnischen Gutachtens Nr. 10-07-06 vom 04.02.2011 mit Datum vom 05.04.2012 (Aktualisierung). Diese wurde erforderlich, da eine Verkürzung des Lärmschutzwalls zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und den Baugrundstücken verbunden mit einer Veränderung der Baugrenze des Baufeldes im Gebiet MD 3.2. vorgenommen wurde. Neben der Verkürzung des Lärmschutzwalls wurde

zusätzlich der Beurteilungsfall bei Einlagerung von Weizen mit analogen Emissionsansätzen und der Höhe des Lärmschutzwalles von 45,5 m üHN untersucht. Aufgrund der teilweise größeren Entfernungen der Schallquellen sind die Beurteilungsergebnisse für die Einlagerung von Wintergerste etwas günstiger. Der Immissionsrichtwert nachts wird an den maßgeblichen Immissionsorten IO 1 und IO 2 im Erdgeschoss eingehalten.

Unter Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren mit dem Entwurf durch den Betreiber des Landwirtschaftsbetriebes zur Herstellung von Milchviehfutter nunmehr bekanntgegebenen Anforderungen erfolgte mit Datum vom 27.07.2012 eine Ergänzung des schalltechnischen Gutachtens.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass der für Dorfgebiete geltende Immissionsrichtwert in der Nacht von 45 dB(A) auch im Zusammenhang mit der Zusammenstellung des Milchviehfutters eingehalten wird. Bei Abständen von ≥ 170 m liegen einzelne Geräuschspitzen nicht über 65 dB(A) und damit innerhalb des nach TA Lärm zulässigen Rahmens.

Im Beteiligungsverfahren wurde darauf verwiesen, dass der nunmehr abknickende Lärmschutzwall nicht ausreichend in den textlichen Festsetzungen beschrieben wurde. Dazu hat der Gutachter eine Konkretisierung der Festsetzungen vorgenommen.

„Bei einer Lärmschutzwallhöhe von 45,5 m üNN (bzw. 4,0 m über OK der westlichen Grundstücksgrenze des landwirtschaftlichen Betriebes) mit nach Nordwesten abknickendem nördlichen Abschnitt, dessen Ende eine Höhe von 43,0 m üNN (4,0 m über OK des vorhandenen nach Westen abfallenden Geländes) aufweist, wird in der kritischen Beurteilungszeit nachts erreicht, dass der für Dorfgebiete geltende Immissionsrichtwert von 45 dB (A)

- an der östlichen Baugrenze des Baufeldes 3.2 (IO 1- IO 4) im Erdgeschoss
- an den Baugrenzen des Baufeldes 3.1 (IO 5, IO 6) im Erd- und im Ober-/Dachgeschoss

eingehalten wird. Die östliche Baugrenze des Baufeldes 3.2 weist dabei einen Abstand von 40 m zur Krone – bzw. zu deren gedachter Verlängerungslinie in nördlicher Richtung – parallel zur Grundstücksgrenze verlaufenden Abschnittes des Lärmschutzwalles auf (die Abstände der Baugrenze zur Krone des abknickenden Abschnittes des Lärmschutzwalles sind geringer).“

Die textliche Festsetzung wurde entsprechend eindeutig formuliert. In der textlichen Festsetzung wird hierbei die Höhenfestsetzung üHN getroffen, da die Vermessung und die gutachterliche Berechnung auf dieser Grundlage auch erfolgten. Der Bezug üNN in den gutachterlichen Aussagen ist ein Übertragungsfehler/ Schreibfehler, den der Gutachter bestätigt hat. Der gutachterlichen Beurteilung lag die Vermessung mit dem Höhenbezug üHN zugrunde.

Die Gemeinde hat darauf verzichtet, das Gebiet 2 in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Das Gebiet 2 wird nicht zum Gegenstand des Geltungsbereiches. Um keine Irritationen zu dem

ursprünglichen Inhalt und Untersuchungsumfang des Gutachtens darzustellen, werden die laufenden Nummern für die Teilgebiete des MD-Gebietes nicht verändert.

Für die Errichtung der Lärmschutzanlage wurde ein geotechnischer Bericht mit Datum vom 08.10.2012 gefertigt, um den Nachweis zu erbringen, dass der Baugrund für die Errichtung der Lärmschutzanlage – hier Erdwall – geeignet ist. Zusätzlich sollte beurteilt werden, welche bautechnischen Eigenschaften der bereits verbaute Boden des Erdwalls als Baustoff besitzt. Der geotechnische Bericht trifft die Aussage, dass der Baugrund als allgemein tragfähig eingestuft wird und überbaut werden kann. Die Bodenanalyse des bereits vorhandenen Erdwalls ergab, dass der vorhandene Boden als Baustoff geeignet ist.

12.3 Gerüche durch den landwirtschaftlichen Betrieb

Innerhalb des Plangebietes, im östlichen Bereich des Gebietes 1, werden durch den ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb Flächen zur Lagerung von Silage genutzt. Darüber hinaus befinden sich nordöstlich des Plangebietes ein Rinderstall sowie eine Güllelagune. Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen durch Gerüche wurde im Rahmen des Bauantragsverfahrens eine „Emissions- und Immissionsprognose von Gerüchen – Auswirkungen der Umnutzung einer ehemaligen Schweinemastanlage in eine Milchviehanlage der Agrarproduktivgenossenschaft Plüschow e.G“ durch die Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern (LMS) im Juni 2008 erarbeitet.

Dabei wurden zwei Varianten unter Einbeziehung der Silageflächen untersucht: Variante 1 mit 300 Tierplätzen und Variante 2 mit 364 Tierplätzen für Rinder (> 2 Jahre). Es wurden dabei elf vorhandene Immissionsorte innerhalb der Ortslage untersucht.

Für die Variante 1 wurde als Ergebnis festgestellt, dass „... in der Plan-Situation an den Immissionsorten IO 1 bis 11 sowohl bei Annahme eines Dorfgebietscharakters als auch eines allgemeinen Wohngebietes Schutz vor und Vorsorge gegen erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet“ ist. Für die Variante 2 wurde als Ergebnis festgestellt, dass „... in der Plan-Situation an den Immissionsorten IO 1 bis 11 bei Annahme eines Dorfgebietscharakters Schutz vor und Vorsorge gegen erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet“ ist.

Die untere Immissionsschutzbehörde bestätigt die gutachterlichen Aussagen. Für die geplante Bebauung innerhalb der Gebiete 3.1 und 3.2 lassen sich aus dem vorliegenden Gutachten Ableitungen für das Plangebiet treffen. Der in der Geruchsimmisionsrichtlinie M-V (GIRL) festgelegte Immissionswert von 15% Geruchsstundenhäufigkeit / Jahr für Dorfgebiete wird in Variante 1 und Variante 2 unterschritten. Für den Bereich des Gebietes 3 (Gebiete 3.1 und 3.2) werden somit erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen ausgeschlossen.

Die Geruchsimmissionsrichtlinie M-V wurde am 15.08.2011 neu erlassen. Der festgelegte Immissionswert von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit/Jahr für Dorfgebiete hat sich nicht geändert, so dass die gutachterlichen Aussagen weiter Bestand haben. Die immissionschutzrechtliche Stellungnahme der zuständigen Behörde beinhaltet keine anderen Aussagen und keine weitergehenden Anforderungen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow ist das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan gewahrt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangeltungsbereiches als Dorfgebiet festgesetzt und somit ist die Nachbarschaft zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Anlagen gewährleistet.

13. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist, zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird:

Gemäß § 44(5) BNatSchG gilt:

- „Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.“
- „Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“
- „Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind

andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„Schädigungsverbot (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Zur Einschätzung des faunistischen Bestandes und der Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung durch das Gutachterbüro Martin Bauer, Theodor-Körner-Straße 21, 23936 Grevesmühlen“ (BAUER) im Juni 2011 vorgelegt. Dessen Ergebnisse werden in den nachfolgenden Darlegungen berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung des Siedlungscharakters des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für besonders geschützte Arten aufweist. Die Gewässer sind durch anthropogene Beeinträchtigungen in ihrer Bedeutung für Amphibien beeinträchtigt. Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein hoher Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten. Eventuelle Vergrämungen von Brutvögeln- insofern keine Anpassungen der Arten erfolgten- bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Die Gebäude im östlichen Plangeltungsbereich wurden zur Beurteilung der schallschutzrechtlichen Situation in den Geltungsbereich aufgenommen. Diese bleiben in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Abriss- oder Umbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen, so dass eine Begutachtung dieser Flächen bzw. Gebäude nicht erfolgte. Diese Flächen gehören nicht zum Untersuchungsraum der faunistischen Betrachtungen.

I alle wildlebenden Vogelarten

Eine potentielle Rolle spielen die europäischen Vogelarten. Im Bereich des Vorhabenstandortes kommen verschiedene Arten des Siedlungsraumes vor. Bauer (2011) stellte insgesamt 21 Brutvogelarten fest:

Auszug aus dem Gutachten:

lfd. Nr.	Deutscher Artname	wissenschaftlicher Artname	RL M-V (2003)	RL D (2009)	VogelSchRL	BArtSchV
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			X	Bg
2	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>		V	X	Bg
3	Elster	<i>Pica pica</i>			X	Bg
4	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			X	Bg
5	Kohlmeise	<i>Parus major</i>			X	Bg
6	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>			X	Bg
7	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>			X	Bg
8	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			X	Bg
9	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>			X	Bg
10	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			X	Bg
11	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>			X	Bg
12	Amsel	<i>Turdus merula</i>			X	Bg
13	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			X	Bg
14	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>			X	Bg
15	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			X	Bg
16	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	X	Bg
17	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>			X	Bg
18	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>			X	Bg
19	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			X	Bg
20	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>		V	X	Bg
21	Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>				X

Tabelle 1: Gesamtartenliste Brutvögel

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (EICHSTÄDT ET AL. 2003) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK ET AL. 2009) angegeben. **Gefährdungskategorien der Roten Listen**

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)

X Art gemäß Artikel 1

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

Bg Besonders geschützte Arten

„Es handelt sich um Arten der Gehölze und des Siedlungsraumes. Das Untersuchungsgebiet ist Teil ihres Gesamthabitats, das auch Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes umfasst. Es handelt sich bei allen festgestellten Arten um ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störeffindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind. Die festgestellten Arten nutzen Teile des Untersuchungsgebietes als maßgeblichen Bestandteil ihres Brutreviers. Die Arten der Gewässer außerhalb des eigentlichen Vorhabengebietes wurden nicht vollständig erfasst, da es durch das Vorhaben nicht zu Auswirkungen auf die Arten der Gewässer kommen kann.

Die zur Bebauung vorgesehen Flächen besitzen nur eine untergeordnete Bedeutung für Brutvogelarten.

Insbesondere der Feuchtwald im Ortsrandbereich besitzt eine hohe Bedeutung für Brutvogelarten, die auch die angrenzenden Strukturen nutzen.....„Die festgestellten Brutvogelarten brüten überwiegend in den Gehölzen außerhalb des eigentlichen Vorhabenbereiches. Die Arten sind auch wenig störungsempfindlich in Bezug auf die angrenzende Nutzungsintensivierung. Die Großbäume im Gebiet besitzen ebenfalls eine Bedeutung für einige Arten. Ein weiterer Anteil der festgestellten Arten brütet in den angrenzenden Siedlungsflächen.“ (Bauer 2011)

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL- Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten- Als Grundlage wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Aufgrund der anthropogenen Überformung des Gebietes und der Lage innerhalb des Siedlungsraumes ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Apium repens	Kriechender Scheiberich, - Sellerie	
	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkraut, Torf-Glanzkraut	
	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Tellerschnecke	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Unio crassus	Gemeine Flussmuschel	
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Da keine geeigneten Habitate vorhanden sind, ist das

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	Vorkommen ausgeschlossen.
	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
	Sympecma paedisca	Sibirische Winterlibelle	
	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Heldbock	Da keine Baumbestände vom Vorhaben betroffen sind, wäre eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen.
	Dytiscus latissimus	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	Bevorzugte Baumarten sind Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer. Da keine dieser Baumarten betroffen sind, wäre eine Betroffenheit der Art ausgeschlossen.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Da keine Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ Staudenfluren vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Fische	Coregonus oxyrinchus ⁰¹⁾	Nordseeschnäpel	Da keine entsprechenden Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Acipenser sturio	Europäischer Stör (Erg Mai09)	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauchunke	„Es wurden die beiden potenziellen Laichgewässer, Fischteich und Dorfteich sowie der Feuchtwald im Anschluss an den Fischteich betrachtet. Im eigentlichen Vorhabengebiet befinden sich keine Amphibien-Laichgewässer. Die Arten wurden im Fischteich bzw. im Dorfteich
	Bufo calamita	Kreuzkröte	
	Bufo viridis	Wechselkröte	
	Hyla arborea	Laubfrosch	
	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
	Rana arvalis	Moorfrosch	
Rana	Springfrosch		

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	dalmatina		nachgewiesen.“
	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Im Untersuchungsgebiet konnten die relevanten Arten Europäischer Laubfrosch, und Moorfrosch nachgewiesen werden. Potenziell könnte der Kammmolch im Untersuchungsgebiet vorkommen. „Infolge des Fischbesatzes beider untersuchter Gewässer ist dies aber eher unwahrscheinlich....
	Triturus cristatus	Kammolch	Im Vorhabengebiet befinden sich keine Laichgewässer bzw. maßgebliche Habitatbestandteile für Amphibien. Durch das Gebiet führen keine Wanderwege der Arten. Entsprechend ist keine artenschutzrechtliche Betroffenheit gegeben.“(BAUER 2011)
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	Infolge der Lage im Siedlungsraum kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen werden.
	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
	Lacerta agilis	Zauneidechse	Infolge der Biotopausstattung kann ein Vorkommen der Art nahezu ausgeschlossen werden. Das Potential wird weiterhin durch einen hohen Prädatorendruck gemindert.
Meeres-säuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	kein Habitat, ausgeschlossen
Fleder-mäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfleder-maus	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Eptesicus serotinus	Breitflügelfleder-maus	Vorkommen nachgewiesen*
	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Myotis dasycneme	Teichfleder-maus	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Myotis	Wasserfleder-	Vorkommen unwahrscheinlich-

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	daubentonii	maus	keine Betroffenheit
	Myotis myotis	Großes Mausohr	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Nyctalus leisleri	Kleiner Abendsegler	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Nyctalus noctula	Abendsegler	einzelne Exemplare festgestellt* Vermehrungshabitat befindet sich offenbar in den Waldflächen, Potenziell besitzen die Altbäume im Gebiet eine Habitateignung für den Abendsegler (Bauer 2011)*-keine Betroffenheit
	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufledermaus	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Vorkommen nachgewiesen*-keine Betroffenheit
	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
	Vespertilio murinus	Zweifarbflodermas	Vorkommen unwahrscheinlich-keine Betroffenheit
Land-säuger	Castor fiber	Biber	kein Habitat, ausgeschlossen
	Canis lupus	Wolf	kein Habitat, ausgeschlossen
	Lutra lutra	Fischotter	kein Habitat, ausgeschlossen
	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Geeignete Gehölzflächen befinden sich nicht im Plangebiet. Bei Vorhandensein der Art wäre keine Betroffenheit gegeben.

*Das festgestellte Artenspektrum entspricht weitgehend den potenziell möglichen Arten (Bauer 2011).

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den

Baumaschinen auszuweichen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Der Gehölzbestand als potenzielles Fledermausquartier bleibt erhalten. Lediglich die Funktion als Nahrungshabitat wird durch die Inanspruchnahme derzeitiger Brachflächen beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht als maßgeblich zu betrachten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermäuse auszugehen.

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotop des Siedlungsraumes erhalten. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen Biotop, welche beispielsweise wiederum eine Funktion als Brutplatz für Arten des Siedlungsraumes einnehmen können.

Betriebsbedingt sind kaum Auswirkungen durch die Nutzungsintensivierung im Plangebiet auf das Arteninventar zu erwarten.

In Auswertung der Artenschutzrechtlichen Beurteilung von BAUER (2011) wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Beeinträchtigungen der Teilhabitate werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes und der vorgefundenen Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG- Betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Die zu betrachtenden Artengruppen sind nicht betroffen. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des §44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

Zusammenfassung

In Auswertung der Betrachtungen zu möglicherweise betroffener Arten und mögliche Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Die Fledermausarten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Großer Abendsegler nutzen nach BAUER (2011) das Untersuchungsgebiet potentiell als Bestandteil ihres Jagdrevieres. Die maßgeblichen Jagd- bzw. Nahrungshabitate liegen aber außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Der Verlust un bebauter Fläche als Nahrungshabitat der vorkommenden Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Entsprechend der Vorgaben des (5) des §44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 BNatSchG.

14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine bekannten Bau- oder Bodendenkmale betroffen.

Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Bereich des überplanten Bauerhofes im mittelalterlichen Ortskern von Naschendorf, welches als bereits bestehendes Dorf 1230 im Ratzeburger Zehntenregister als Natsenthorp schriftlich Erwähnung findet. Bei Bauarbeiten im Bereich MD 3.1, MD 3.2 und der Planstraße ist jederzeit mit Entdeckungen von archäologischen Denkmalen zu rechnen.

14.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

14.3 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse zu Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Sollten Hinweise auf Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen während der Erdarbeiten, erkennbar an unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige untere Abfallbehörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

14.4 Munitionsfunde

Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Munitionsfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Eine kostenpflichtige Kampfmittelbelastungsauskunft ist beim Munitionsbergungsdienst erhältlich und sollte vor Baubeginn eingeholt werden.

Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuziehen.

14.5 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür gesorgt werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

14.6 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich nach § 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen – Wotenitz vom 22. September 2010 in der Trinkwasserschutzzone III B der WSG Grevesmühlen – Wotenitz. Die Anforderungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

14.7 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der

Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen zwischen der Böschungsoberkante ein Abstand von mindestens 5m im Außenbereich einzuhalten.

14.8 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Höhenfestpunkt an einer vorhandenen baulichen Anlage (Gebäude Dorfstraße 38). In der Örtlichkeit sind Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet (vermarktet). Die Vermessungsmarken (Höhen- und Lagefestpunkte) sind gemäß Geoinformations- und Vermessungsgesetz – GeoVermG M-V gesetzlich geschützt und dürfen nicht in ihrer Lage entfernt oder verändert werden.

14.9 Zeitfenster für die Beseitigung von Gehölzen

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

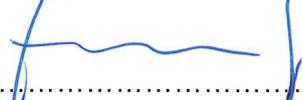
15. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Dabei sollen gegebenenfalls alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn nach § 33 BauGB genutzt werden.

16. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich östlich der Dorfstraße im Ortsteil Naschendorf wurde gebilligt in der Sitzung der Gemeindevertretung am ...18.12.2012.....

Plüschow, den 15.05.2013


.....

Bräunig

Bürgermeister der Gemeinde Plüschow



(Siegel)

17. Arbeitsvermerke

Dieser Begründung wird als Anlage beigefügt:

- Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB und

Aufgestellt für die Gemeinde Plüschow
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

18. Anlagen

**18.1 Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a
Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB**

Anlage 18.1

Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inwiefern die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich östlich der Dorfstraße im Ortsteil Naschendorf voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. <u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	2
1. <u>Merkmale des Bebauungsplans</u>	3
2. <u>Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete</u>	5
3. <u>Zusammenfassung</u>	7

0. Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Plüschow stellt den Bebauungsplan Nr. 5 für einen Bereich östlich der Dorfstraße in Naschendorf auf.

Für die Entwicklung der Planungsziele wurden drei unterschiedliche Bereiche betrachtet. Der vorhandene landwirtschaftliche Betrieb wird in seinem derzeitigen Bestand berücksichtigt. Die vorhandene Bebauung östlich der Dorfstraße wird in ihrem Bestand berücksichtigt. Für den Bereich des ehemaligen Bauernhofes erfolgt eine städtebauliche Neuordnung zur Errichtung von Gebäuden.

Zielsetzung ist insbesondere eine städtebauliche Neuordnung des Bereiches des ehemaligen Bauernhofes, der sich als erheblicher städtebaulicher Missstand darstellt. Das Grundstück ist derzeit ungeordnet und städtebaulich unzureichend ausgestattet. Von dem Grundstück gehen in seiner derzeitigen Situation Gefahren aus. Durch eine städtebauliche Neuordnung des Grundstücksbereichs im Rahmen der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes werden planungsrechtliche Voraussetzungen für die Beseitigung der Missstände geschaffen. Innerhalb des Bereiches sollen Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Wohnhäusern geschaffen werden. Die Gemeinde gibt der städtebaulichen Neuordnung und der Vorbereitung einer Hofsituation Vorrang gegenüber einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Straße gemäß Abrundungssatzung, die rechtskräftig ist. Zielsetzung ist es auch, einen Grünbereich, der das Baugebiet von der öffentlichen Straße trennt, zu gestalten. Dieser Grünbereich soll parkartig gestaltet werden.

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Regelungen zur Sicherung des vorhandenen Bestandes.
- Schaffung der Voraussetzungen für die Beseitigung städtebaulicher Missstände.
- Schaffung von Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Wohnhäusern.

Der Bebauungsplan wird als Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt.

Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung mit ca. 30.000 m² größer als 20.000 m² ist, muss gemäß Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltbelange vorgenommen werden.

Das Vorhaben befindet sich im Innenbereich gemäß §34 BauGB und bezieht sich auf Flächen eines Dorfgebietes die zum Wohnen und von einem landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden.

Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 4,5 ha. Die Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes (MD 1) sind bereits bebaut. Unter Berücksichtigung der Planungsziele sind 36.680 m² mit Baugrenzen dargestellt. werden.

Nachfolgend wird unter Anwendung der Kriterien der Anlage 2 des BauGB eine überschlägige Vorprüfung der Umweltbelange durchgeführt.

1. Merkmale des Bebauungsplans

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf	
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 des <u>Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung</u> setzt;
	Mit dem Bebauungsplan werden zusätzliche Versiegelungen durch bauliche Anlagen im städtischen Innenbereich ermöglicht. Das Ausmaß, in dem diese Planung einen Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben setzt, entspricht dem der baulichen Entwicklung im Innenbereich. Belange des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sind nicht betroffen.
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst;
	Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Plüschow sind für das Plangebiet Gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Die Festsetzungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes als Dorfgebiete gemäß § 5 BauNVO entsprechen somit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Betroffenheit bzw. Beeinflussung anderer Pläne und Programme liegt nicht vor.
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung;
	Mit der baulichen Nachverdichtung innerhalb des dörflichen Bereiches wird einer Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen entgegengewirkt und somit dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden Rechnung und einer nachhaltigen Entwicklung getragen. Der Bebauungsplan nimmt diesbezüglich ansonsten keine Bedeutung ein.
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme;
	Die Auswirkungen von Verkehrslärm, von Lärm durch den landwirtschaftlichen Betrieb und Auswirkungen von Gerüchen wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Begründung im Abschnitt 11 dargestellt. Im Ergebnis des Gutachtens wird hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen folgendes dargestellt: „Das Verkehrsaufkommen auf der Dorfstraße liegt unter 1.000 KfZ/24 h. Die für Dorfgebiete geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden bereits in unmittelbarer Straßennähe eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.“ „Zum Schutz der geplanten Baugrundstücke vor den Lärmimmissionen, die von dem im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb bei nächtlicher Getreideanlieferung ausgehen, sind folgende Maßnahmen erforderlich: 1. Errichtung eines Erdwalles an der östlichen Grenze des Baugebietes mit einer Höhe von mindestens 4,0 m über der Geländeoberkante des landwirtschaftlichen Betriebes 2. Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen der Wallkrone und der nächstgelegenen Baugrenze des Baufeldes 3.2 von 40 m 3. Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung im östlichen Baufeld 3.2 auf ein

	<p>Vollgeschoss ohne ausbaubares Dachgeschoss.“ Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens sind Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes:</p> <p>Zwischen den Flächen des landwirtschaftlichen Betriebes und dem Gebiet MD3.2 ist innerhalb der Grünfläche die Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein mindestens 4,00 m hoher Wall zu errichten. Die entsprechende Festsetzung ist Bestandteil des Text Teil B.</p> <p>Der Mindestabstand zwischen Wallkrone und der nächstgelegenen Baugrenze innerhalb des Gebietes MD3.2 ist in der Planzeichnung berücksichtigt.</p> <p>Für das Gebiet MD3.2 ist das Maß der baulichen Nutzung mit einem Vollgeschoss und einer Dachneigung von weniger als 30 ° durch die Festsetzung in der Nutzungsschablone geregelt.</p> <p>Hinsichtlich der Geruchsemissionen von den vorhandenen Anlagen lassen sich für die geplante Bebauung innerhalb der Gebiete 3.1 und 3.2 aus dem vorliegenden Gutachten Ableitungen für das Plangebiet treffen.</p> <p>„Da im Rahmen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow als Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan Dorfgebiete festgesetzt werden, ist die Nachbarschaft zu den östlich gelegenen landwirtschaftlichen Anlagen gewährleistet. Somit ist gemäß Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) von Mecklenburg-Vorpommern (2006) ein Immissionsrichtwert von 15 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr für Dorfgebiete einzuhalten. Dieser Wert für den Bereich des Gebietes 3 für die untersuchte Variante 2 sicher eingehalten. Erhebliche Geruchsbeeinträchtigungen für dieses Gebiet werden somit ausgeschlossen.“</p> <p>Es sind keine umwelt- oder gesundheitsbezogenen Probleme erkennbar.</p>
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.
	Nationale oder europäische Umweltvorschriften werden nicht berührt.

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete

Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf	
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;
	Als Auswirkung ist ein geringfügiger Verbrauch an Fläche im Innenbereich zu nennen. Diese Auswirkungen sind mit hoher Wahrscheinlichkeit langfristig jedoch reversibel, da die Wiederherstellung des Zustandes der Flächen durch Rückbau möglich ist.
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen;
	Kumulative bzw. grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen);
	Es liegen keine Risiken vor.
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen;
	Auswirkungen z.B. durch Flächeninanspruchnahme beziehen sich ausschließlich auf den Plangeltungsbereich.
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten;
	Es handelt sich um einen anthropogen geprägten Siedlungsraum mit geringer Bedeutung.
2.6	folgende Gebiete:
2.6.1	Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes
	Das EU-Vogelschutzgebiet - DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ bzw. das FFH-Gebiet - DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ befinden sich südwestlich in einer Entfernung von 800 m. Das FFH-Gebiet- DE 2133-303 „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ befindet sich nördlich in ca. 3000 m Entfernung. Das FFH-Gebiet Jameler Wald, Tressower See und Moorsee (DE 2133-302) befindet sich östlich in etwa 1600 m Entfernung. Auswirkungen auf die Schutzgebiete (Schutzzweck oder Zielarten) sind durch die verdichtende Bebauung nicht zu erwarten.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
	sind nicht vorhanden
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst,
	sind nicht vorhanden

Überschlägige Prüfung gemäß der Anlage 2 nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB inwiefern die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Plüschow für einen Teilbereich östlich der Dorfstraße im Ortsteil Naschendorf voraussichtlich dazu geeignet ist, erhebliche Umweltauswirkungen zu verursachen

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,
	sind nicht vorhanden
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,
	sind im Wirkungsbereich des Vorhabens nicht vorhanden
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,
	sind nicht vorhanden
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,
	sind nicht vorhanden
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes,
	sind nicht vorhanden
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.
	sind nicht vorhanden

3. Zusammenfassung

Nach der Vorprüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nachverdichtung in Anspruch genommenen Flächen, als anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind diese zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Plüschow:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf- Breitscheid- Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
Aufgestellt im März 2011