

Satzungsexemplar

vom 03.12.2008

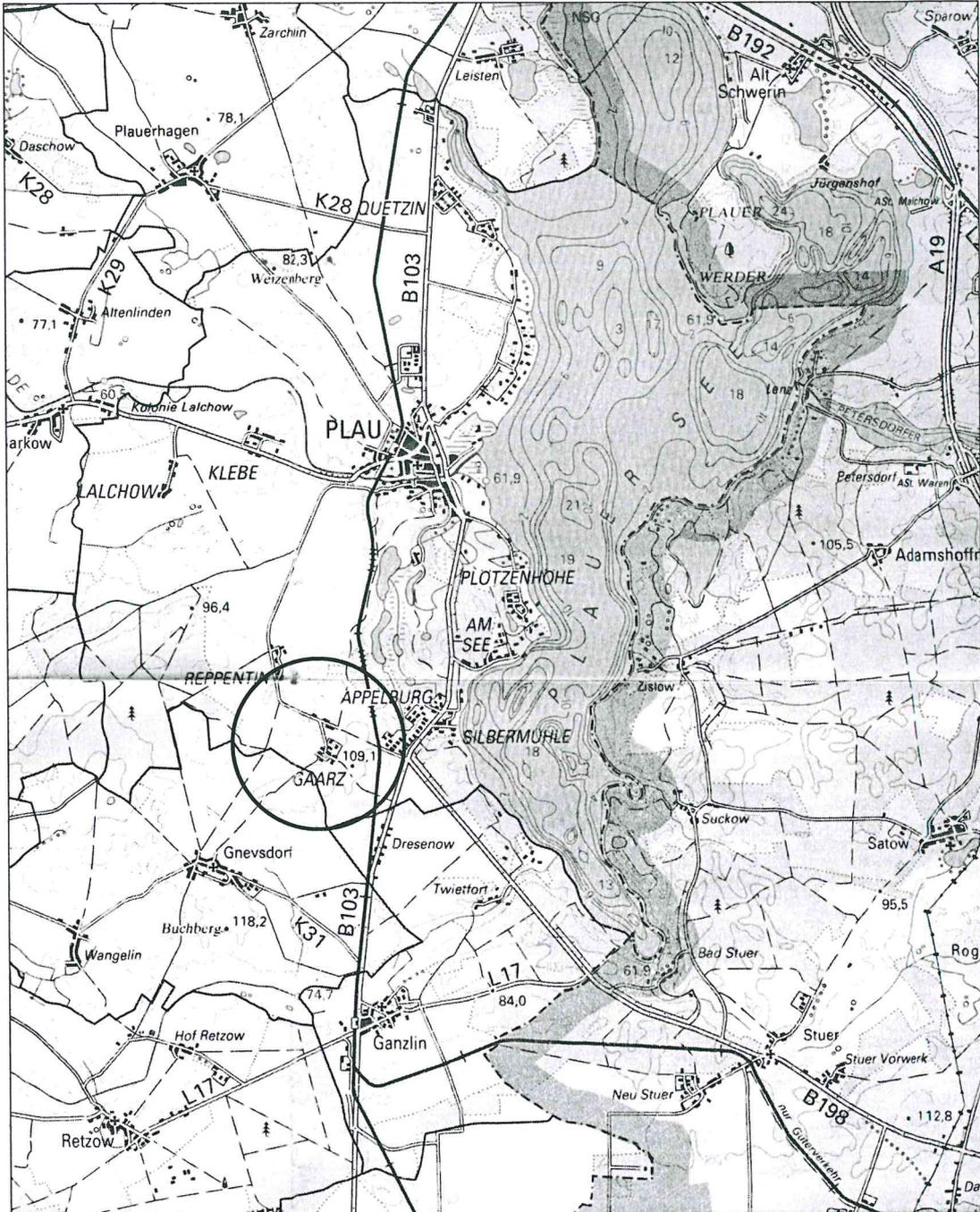
Beschluss-Nr. 5/23-04/08

# STADT PLAU AM SEE

LANDKREIS PARCHIM

Reut

Plau a. See, 05.12.2008



## Satzung für den Ortsteil Gaarz gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB

STAND:

SEPTEMBER 2008

## **Satzung der Stadt Plau am See**

### **für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Gaarz**

---

#### **Inhalt:**

##### **1. Begründung**

1. Allgemeines
2. Territoriale Einordnung
3. Bestand
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches
5. Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs  
für die Ergänzungsflächen 4 und 5
6. Ver- und Entsorgung

##### **2. Planzeichnung**

## **1. Allgemeines / Rechtsgrundlagen**

Die Stadt Plau am See erstellt eine Satzung nach § 34 Abs. 4 und 5 BauGB, die bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festsetzt. Grundlage hierfür bildet der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt vom 11.09.2002 sowie die 1. Änderung, die sich im Verfahren befindet. Die Ortslagen von Gaarz sind in den Dokumenten als Baufläche darstellt.

Mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (künftig als gemischte Baufläche) soll in der Ortslage von Alt Gaarz die Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, das Wohnen und die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben / Handwerkern ermöglicht werden.

Mit dieser Satzung werden Außenbereichsflächen der Anwendung des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unterworfen, d.h. Außenbereichsflächen werden als Innenbereich behandelt.

Die Satzung, die gemäß § 34 Abs. 4 S.2 als Kombination einer Satzung nach Nr. 2 und Nr. 3 erstellt wird, wird auf der Rechtsgrundlage des gültigen Baugesetzbuches vom 23. September 2004 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen erarbeitet.

## **2. Territoriale Einordnung**

Die Stadt Plau am See liegt im Landkreis Parchim am Westufer des Plauer Sees in der Region Westmecklenburg und gehört verwaltungsmäßig zum Amt Plau am See.

Die Bundesstraßen 103 Pritzwalk – Güstrow und 191 Parchim - Waren durchqueren das Stadtgebiet. Die Anbindung zur BAB 19 Berlin – Rostock befindet sich in ca. 20 km Entfernung. Plau am See besitzt weiterhin einen Haltepunkt an der Bahnstrecke Pritzwalk – Güstrow und ist durch den Plauer See als Teil der Müritz-Elde-Wasserstraße ein besonderer Standort für den Sportboottourismus.

Zur Stadt gehören die Ortsteile Quetzin, Klebe, Hof Lalchow, Reppentin und Gaarz.

Der Ortsteil Gaarz liegt ca. 5 km südwestlich des Stadtgebietes. Über die erneuerte Verbindungsstraße von der Stadt über Reppentin ist die Ortslage verkehrsmäßig gut angebunden.

Die Gesamtfläche des Stadtterritoriums beträgt ca. 7.750 ha, die Einwohnerzahl liegt bei ca. 5.804 Einwohnern (Stand: 31.12.2006), davon leben in Gaarz 46 Einwohner.

## **3. Bestand**

Die bebaute Struktur des alten Dorfes Gaarz wird durch die ehemalige Gutsanlage geprägt. Hierbei bildete der Gutshof mit dem Herrenhaus und den Wirtschaftsgebäuden den Mittelpunkt, der durch Anwesen der Häusler und Landarbeiter ergänzt wurde. Vom ehemaligen Gebäudebestand des Gutes am westlichen Ortsrand existieren nur noch einige Bauten. Besonders sehenswert sind die Siedlergehöfte östlich der Ortslage.

Der Gebäudebestand wird von trauf- und giebelständigen, eingeschossigen überwiegend langgestreckten Wohn- und Nebengebäuden mit Sattel- bzw. Krüppelwalmdach geprägt. Im Geltungsbereich befinden sich 20 bauliche Anlagen, davon 12 Wohngebäude, wovon teilweise auch einige leer stehen.

Nördlich angrenzend an den Planbereich außerhalb der Satzung befinden sich Hallen und Unterstände eines Reiterhofes und eines Ackerbaubetriebes. Dieser Gebäudebestand ist in den letzten Jahren teilweise saniert und instandgesetzt worden.

Die Fassaden der Wohngebäude sind Klinker- bzw. Putzfassaden, teilweise weisen die Bauten aber auch Holzelemente auf.

Der Ortsteil ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Großzügige Park- und Grünlandflächen liegen am unmittelbaren Siedlungsbereich, deren Grundstücke mit Haus- und Hofflächen und von Gartenland eingfasst sind.

#### 4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der bebaute Bereich in Gaarz hat eine bestimmte Qualität, die es rechtfertigt, ihn als im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu entwickeln. Die Ansammlung von Gebäuden mit städtebaulichem Gewicht und die organische Siedlungsstruktur prägt die unbebauten Freiflächen, die sich in Teilbereichen zwischen den bebauten Grundstücken befinden und die teilweise in der Historie bebaut waren, wie z.B. die Flurstücke 6, 9 und 19.

Die vorhandene Bebauung weist damit einen Bebauungszusammenhang mit Baulücken auf, die durch künftige Bauten die Entwicklung zum Ortsteil garantieren.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (F-Plan) ist der Geltungsbereich der Satzung als Baufläche mit der Festlegung als Dorfgebiet ausgewiesen. In der 1. Änderung des F-Plans werden die Flächen in ihrer allgemeinen Art der Darstellung als gemischte Bauflächen festgelegt.

Ableitend aus dieser Darstellung ergeben sich für die Ortslage Gebiete mit differenzierter Nutzung, ohne sie gesondert festzulegen.

Der Komplex nördlich des Geltungsbereichs der Satzung mit den landwirtschaftlichen Anlagen ist dabei als Dorfgebiet einzustufen, die Flächen der Satzung dagegen als Mischgebiet. Hier ist das Wohnen und die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben generell zulässig. Es lassen sich Wohngebäude mit Kleingewerbe einordnen.

Probleme bezüglich der Entwicklungsfähigkeit der Betriebe werden durch die Vorgabe der bebaubaren Flächen nicht bestehen. Der ländlich geprägte Charakter bleibt erhalten.

So wird gewährleistet, dass die Satzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung im gesamten Stadtgebiet übereinstimmt und dass sie unter Berücksichtigung der spezifischen Außenbereichsbelange erlassen wird.

Die Bebauung innerhalb der **Baufelder 1, 2 und 3** soll sich in die Nachbarschaft einfügen. Als vorhandene Erschließung dient die Dorfstraße.

Für die Entwicklung wird nicht die gesamte im F-Plan ausgewiesene Baufläche einbezogen. Teilflächen wie die Straßenbebauung in Richtung Reppentin und im nordöstlich angrenzenden Bereich sind über andere Planungsinstrumente für Weiterentwicklungen vorzubereiten.

Die **Baufelder 4 und 5** werden als Ergänzungsflächen in den Satzungsbereich einbezogen. Diese Außenbereichsflächen unterliegen gem. § 1a Abs. 2 und 3 BauGB der Pflicht zur Prüfung der Flächeninanspruchnahme (Bodenschutzklausel) und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, da hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Um ein Einfügen der künftigen Baukörper in den Ortsteil zu unterstreichen, werden einzelne **inhaltliche Festsetzungen** nach § 9 Abs. 1 BauGB für die neu zu bebauenden Teilflächen vorgegeben.

Diese beziehen sich auf :

- die Baugrenzen und die Anordnung von Nebenanlagen, die verhindern sollen, dass die typischen Vorgartenbereiche mit bebaut werden,
- das Maß der Bebauung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl ohne Überschreitungsmöglichkeit,
- die Bauweise, die als offene Bauweise Baukörper mit einer Länge von höchstens 50 m zulässt,
- die Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss sowie auf
- Grünflächen, die von Bebauung freizuhalten sind (vor dem ehemaligen Gutshaus).

Die Festsetzungen erfolgen im Plan bzw. im Satzungstext.

Als **gestalterische Festsetzungen** werden lediglich Vorgaben zur Dachneigung mit 35 bis 50 Grad festgeschrieben.

Die Erschließung sowohl aus verkehrlicher Sicht als auch der Wasser- bzw. Stromversorgung ist gesichert.

## 5. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatG) ist bei Flächen nach § 34 Abs. 4, S. 1 Nr. 3 BauGB über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die §§ 1a Abs. 2 (Bodenschutz) und Abs. 3 (Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen) sowie 9 Abs. 1a (Zuordnung der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich) sind anzuwenden (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB). Ergänzungen der Bebauung in Baulücken im Innenbereich nach § 34 BauGB sind kein Eingriff (§ 21 (2) BNatG).

Unter diesen Voraussetzungen ist die Eingriffsregelung für die **Ergänzungsflächen Baufelder 4 und 5** anzuwenden. Dabei wird angestrebt, den Ausgleich auf den Grundstücken zu realisieren, um eine dorftypische Durchgrünung und eine Eingliederung der Bebauung in die Landschaft zu fördern.

### 5.1 Bestandsbeschreibung Baufelder 4 und 5

Die ca. 1.200 m<sup>2</sup> große einbezogene Fläche aus dem Flurstück 4 (BF 4) wird als dörfliche Siedlungsbrache mit Strauchbestand genutzt. Ebenso betrifft das die ca. 890 m<sup>2</sup> große Teilfläche aus dem Flurstück 117/2 (BF 5). Schutzgebiete und Schutzobjekte des Naturschutzes sowie IBA sind in den Ergänzungsflächen nicht vorhanden. Ebenso befinden sich keine Schutzgebiete im Abstand von mehr als 1 km Entfernung.

Im Betrachtungsmaßstab der Landschaftsrahmenplanung (GLRP Region Westmecklenburg, 1998) gehört Plau am See zu einem Raum mit einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Arten- und Lebensraumpotenzials, einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes, einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Bodens und einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers.

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotop von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich ist der Bereich der Ergänzungsfläche.

### 5.2 Beschreibung und Bewertung des Eingriffs, Maßnahmen zur Minderung

Auf den in das Satzungsgebiet einbezogenen Ergänzungsflächen ist der Bau von Wohnhäusern mit Nebengebäuden, Hof- und Gartenflächen zur Wohnnutzung möglich.

Durch eine solche bauliche Entwicklung werden die betroffenen Teilflächen des Ortsrandbereiches, Bodenfunktionen sowie das Landschaftsbild weitergehend zerstört und umgewandelt. Durch die Überbauung, Versiegelung und Verdichtung werden Funktionen des

Bodens als Lebensraum, Regenerations-, Filter- und Puffermedium weitergehend zerstört oder erheblich gemindert. Die Beeinträchtigungen der Biotope und Böden sind erheblich und nachhaltig. Das Landschaftsbild wird durch Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Freifläche in eine Baufläche verändert. Aufgrund der gebotenen Anpassung der Bebauung an die örtliche Situation und die geplante rückseitige Eingrünung ist der Eingriff in das Landschaftsbild nicht als erheblich einzustufen.

Die erheblichen Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Die Einbindung der geplanten Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird insbesondere durch eine Grundflächenzahl von 0,25, eine eingeschossige Bauweise sowie durch die rückwärtigen Gartenflächen im Übergangsbereich zur Feldflur erreicht.

### 5.3 Umfang der Flächen und Maßnahmen für die Kompensation

#### Kompensationsberechnung nach dem Mecklenburger Modell

Von dem Vorhaben sind ausschließlich Biotope von geringer und allgemeiner Bedeutung betroffen. Entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 01.2002) bestimmt sich die Kompensation damit ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung. Faunistische und abiotische Sonderfunktionen und qualifizierte landschaftliche Freiräume sind im vorliegenden Gebiet nicht zu berücksichtigen. Auswirkungsbereich sind die Ergänzungsflächen.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses erfolgt durch Berechnung.

Ein Ausgleichserfordernis besteht für die Umwandlung von dörflichen Brachflächen und Siedlungsgebüsch sowie für die Flächenversiegelung, bei Zugrundelegung einer GRZ 0,25. Bezugsflächen sind die 1.200 m<sup>2</sup> bzw. 890 m<sup>2</sup> großen Ergänzungsflächen, die Teilflächen von bereits bebauten Grundstücken sind.

Anhand der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ wurde für das Grünlandbiotop die Biotopwertestufung (BWE) 1 vorgenommen. Für die Ermittlung des Kompensationserfordernisses (KE) wird in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ eine Bemessungsspanne vorgegeben. Aufgrund der intensiven Nutzung wurde die Einstufungen im unteren Bereich der Bemessungsspanne gewählt. Das ermittelte Kompensationserfordernis (KE) enthält zusätzlich jeweils in Abhängigkeit von der geplanten Art der baulichen Nutzung die angegebenen Zuschläge für Versiegelung (ZSV).

Tab.1 Bewertung des Eingriffs für BF 4

Code <sup>1</sup>	Biototyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
PHX	Siedlungsgebüsch	30		1	Baufläche, versiegelt, GRZ 0,25	0,5	2	0,75	1,0	45
PHX	Siedlungsgebüsch	90		1	Baufläche, unversiegelt (Gartenland)	0,0	1,5	0,75	0,7*	70
OBD	dörfliche Brachflächen	270		1	Baufläche, versiegelt, GRZ 0,25	0,5	1,5	0,75	1,0	303
OBD	dörfliche Brachflächen	810		1	Baufläche, unversiegelt (Gartenland)	0,0	1,0	0,75	0,7*	425
	<b>Summe:</b>	<b>1.200</b>								<b>843</b>

<sup>1</sup> Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

<sup>2</sup> BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

<sup>3</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei

<sup>6</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

<sup>7</sup> KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

<sup>8</sup> G = Grundfläche

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							

Teilversiegelung  
0,2 (n. LUNG 1999)

<sup>9</sup> Ü = überschirmte Fläche

<sup>4</sup> KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

\* dient der Kompensation

<sup>5</sup> KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

Tab.2 Bewertung des Eingriffs für BF 5

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp-Bestand	Fläche [m <sup>2</sup> ]		BWE <sup>2</sup>	Baul. Nutzung	ZSV <sup>3</sup>	KE <sup>4</sup>	KF <sup>5</sup>	WF <sup>6</sup>	KFÄ <sup>7</sup>
		G <sup>8</sup>	Ü <sup>9</sup>							
PHX	Siedlungsgebüsch	18		1	Baufläche, versiegelt, GRZ 0,25	0,5	2,0	0,75	1,0	27
PHX	Siedlungsgebüsch	54		1	Baufläche, unversiegelt (Gartenland)	0,0	1,5	0,75	0,7*	42
OBD	dörfliche Brachflächen	204		1	Baufläche, versiegelt, GRZ 0,25	0,5	1,5	0,75	1,0	229
OBD	dörfliche Brachflächen	614		1	Baufläche, unversiegelt (Gartenland)	0,0	1,0	0,75	0,7*	322
	<b>Summe:</b>	<b>890</b>								<b>620</b>

<sup>1</sup> Kodierung n. „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände“ (LAUN 1998)

<sup>6</sup> WF = Wirkungsfaktor (Erläuterung im Text)

<sup>2</sup> BWE = Biotopwertestufung (Erläuterung im Text)

<sup>7</sup> KFÄ = Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)

<sup>3</sup> ZSV = Zuschlag bei Vollversiegelung 0,5 und bei Teilversiegelung

<sup>8</sup> G = Grundfläche

0,2 (n. LUNG 1999)

<sup>9</sup> Ü = überschirmte Fläche

<sup>4</sup> KE = Kompensationserfordernis (u.V.v. LUNG 1999)

\* dient der Kompensation

<sup>5</sup> KF = Korrekturfaktor (u.V.v. LUNG 1999)

Durch den Korrekturfaktor (KF) soll das Maß der Vorbelastung eines Biotops ausgedrückt werden. Die Baufläche hat eine Tiefe von < 50 m. Sie ist somit durch benachbarte Siedlungs- und Straßenflächen stärker beeinflusst, so dass wertmindernde Vorbelastungen bestehen (Korrekturfaktor = 0,75). Kompensationserfordernis (KE) und Korrekturfaktor (KF) bilden durch Multiplikation das „konkretisierte biotoptypbezogene Kompensationserfordernis“. Der Wirkungsfaktor (WF) beträgt bei Biotopbeseitigung 1, bei Umwandlung in Gartenfläche 0,7.

Das Kompensationserfordernis, ausgedrückt als Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$\text{KFÄ} = \text{Biotopfläche} * \text{KE} * \text{KF} * \text{WF}$$

Es ergeben sich Kompensationsflächenäquivalente von 843 und 620 (Basis in m<sup>2</sup>) Punkte.

Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen für die Ergänzungsflächen vorgesehen:

- Anlage und Pflege einer naturnahen Hecke entlang der straßenabgewandten Grundstücksgrenzen, zur Beschreibung und Festsetzung siehe weiter unten.

Die Bewertung der Maßnahme erfolgt wiederum durch Berechnung nach dem Mecklenburger Modell.

Tab.3 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen für BF 4

Fläche <sup>1</sup>	Biotop-Bestand	Zielbiotope <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FÄ <sup>6</sup>
Teilfläche aus Flurstück 4 70 m lang, 5 m breit	dörfliche Brachfläche	naturnahe Strauch- und Heckenpflanzung mit Krautsaum	350	2	2,5	0,7	<b>612</b>
wie oben	wie oben	4 Bäume in Hecke	100	2	3,0	0,7	<b>210</b>
							<b>822</b>

<sup>1</sup> Flächenbezeichnung

<sup>2</sup> Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

<sup>3</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Tab.4 Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen für BF 5

Fläche <sup>1</sup>	Biotop-Bestand	Zielbiotope <sup>2</sup>	Fläche [m <sup>2</sup> ]	WS <sup>3</sup>	KWZ <sup>4</sup>	LF <sup>5</sup>	FÄ <sup>6</sup>
Teilfläche aus Flurstück 117/1 60 m lang, 3 m breit	dörfliche Brachfläche	naturnahe Strauch- und Heckenpflanzung mit Krautsaum	180	2	2,5	0,6	<b>270</b>
wie oben	wie oben	6 Bäume in Hecke	150	2	3,0	0,7	<b>315</b>
							<b>585</b>

<sup>1</sup> Flächenbezeichnung

<sup>2</sup> Zielbiotope der Kompensationsmaßnahmen

<sup>3</sup> Wertstufe der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>4</sup> KWZ = Kompensationswertzahl (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>5</sup> LF = Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahme (u.V.v. LUNG 1999)

<sup>6</sup> FÄ = Flächenäquivalent der Kompensationsmaßnahme

Der für die Entwicklung des Zielbiotops erforderlichen Kompensationsmaßnahme wurde die in den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aufgeführte Wertstufe (WS) zugeordnet. Die Wertstufen drücken einen voraussichtlichen Biotopwert nach einer Entwicklungszeit von ca. 25 Jahren aus. Analog zur Ableitung des Kompensationserfordernisses werden aus den Wertstufen Kompensationswertzahlen (KWZ), die innerhalb einer Bemessungsspanne liegen, abgeleitet. Die gewählten Kompensationswertzahlen 2,5 bzw. 3,0 liegen im mittleren Bereich der Spanne, da das geplante Biotop (Hecke mit Bäumen) erst nach einer längeren Entwicklungszeit sein dann hohes Wertpotenzial entwickeln kann.

Die Leistungsfähigkeit der Kompensationsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von einer zu erwartenden Beeinträchtigung der Biotopentwicklung im Siedlungsrandbereich mit 60 bzw. 70 % zugrunde gelegt (Leistungsfaktor der Kompensationsmaßnahmen (LF) 0,5 und 0,7).

Der Umfang der Kompensationsmaßnahmen, ausgedrückt als Flächenäquivalent (FÄ), wird durch Multiplikation ermittelt:

$$FÄ = \text{Fläche der Maßnahme} * KWZ * LF$$

Aus der Berechnung ergeben sich insgesamt Flächenäquivalente von 822 bzw. 585.

**Aus dem Vergleich von Kompensationsflächenäquivalent und Flächenäquivalent ergibt sich, dass der Eingriff in Natur und Landschaft auf beiden Grundstücken zu jeweils über 80 % kompensiert werden kann.**

#### 5.4 Beschreibung der Maßnahmen

Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen ist die Pflanzung einer mehrreihigen Hecke einschl. Brachesaum geplant.

Hecke 3 m breit:

- 2-reihige Hecke ohne Krautsaum mit zwei Strauchreihen
- Gehölzabstand in der Reihe untereinander ca. 1,5 m
- Reihenabstand 1,5 m
- Anzahl: 80 Stück der Pflanzliste

Hecke 5 m breit:

- 2-reihige Hecke mit Krautsaum zur freien Landschaft (nach den zwei Strauchreihen)
- Gehölzabstand in der Reihe untereinander ca. 1,5 m
- Reihenabstand 1,5 m
- Anzahl: 90 Stück der Pflanzliste

#### Vorschlag für die Pflanzenliste:

Sträucher, Qualität: 60/100 cm, 2 x verpflanzt,

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne

Bäume, Qualität: Hochstamm, STU 16/18 cm, 3 x verpflanzt,

Betula pendula	Sandbirke
Tilia cordata	Winterlinde

oder

Obstgehölze, Qualität: Hochstamm, STU 12/14 cm, 2 x verpflanzt

Apfel, Birne, Süßkirsche

Die Pflanzung erfolgt in 5 m langen Blöcken a 6 Pflanzen gleicher Sorte (möglichst zwei Reihen a 3 Pflanzen), die dann zueinander versetzt angeordnet werden, um eine Variabilität der Pflanzen zu erreichen. Vereinzelt werden die festgesetzten Bäume zugeordnet. Dies ist auch im Brachesaum möglich.

Neben den oben festgelegten Pflanzqualitäten werden für die geplanten Pflanzungen

folgende Pflegemaßnahmen und Termine festgelegt:

- Mulchen als Verdunstungsschutz (2 Jahre abgelagertes Material),
- bedarfsweise Bewässerung,
- dreijährige Entwicklungspflege mit 90%-igem Anwachsergebnis; Bäume 100 %,
- die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten,
- sie sind spätestens in der Pflanzperiode (Herbstpflanzung) zu realisieren, die der Fertigstellung der Gebäude folgt.

Die zeichnerische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen für die Ergänzungsflächen wird aufgrund der jeweiligen Grundstückstiefen, die über den Geltungsbereich der Satzung hinausgehen, nicht vorgenommen.

Der § 3 der Satzung enthält dazu textliche Festsetzungen.

## **6. Ver- und Entsorgung**

Die Stadt gehört dem Wasser- und Abwasserzweckverband Parchim-Lübz an, der für die Trinkwasserversorgung zuständig ist. Für den Bereich Erdgas hat die Firma E.ON Hanse AG die Versorgung übernommen.

### Wasserversorgung

Die Stadt Plau am See wird durch den WAZV zentral mit Trinkwasser versorgt. Die im Satzungsgebiet liegenden Grundstücke werden über Anschlussleitungen von den im Bereich der öffentlichen Wege und Plätze befindlichen Versorgungsleitungen mit Trinkwasser versorgt.

### Abwasserbeseitigung

Derzeitig wird das Abwasser der Grundstücke im Geltungsbereich über Kleinkläranlagen gereinigt. Diese Entsorgung wird auch in den kommenden Jahren so beibehalten. Ein zentraler Anschluss an die Kläranlage der Stadt wird gemäß Befreiungsantrag bei der unteren Wasserbehörde bis zum 30.06.2019 nicht erfolgen.

Vorhandene Gewässerbenutzungen und Abwasseranlagen waren bis Ende 2006 an die gesetzlichen Vorgaben anzupassen bzw. einzustellen. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen oder bei geringem Abwasseranfall ist die Errichtung einer abflusslosen und gedichteten Sammelgrube zulässig. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Wasserbehörde vorzulegen.

### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist möglichst auf den Grundstücken aufzufangen bzw. zu versickern, um es dem lokalen Wasserhaushalt zu erhalten. Das nicht auf den Grundstücken verbleibende Wasser ist in die angrenzenden Wiesen und Sölle abzuleiten.

### Elektroenergieversorgung

Die Stadt Plau am See wird vom Umspannwerk Lübz mittelspannungsseitig mit Elektroenergie versorgt. Die Elektroenergieversorgung wird durch die WEMAG gewährleistet.

### Gasversorgung

Der Ortsteil ist nicht an das Erdgasnetz angeschlossen.

Feuerlöschversorgung

Die Absicherung der Löschwasserversorgung erfolgt über den nördlich außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Teich, Flurstück 2.

Abfallentsorgung

Die Abfuhr des anfallenden Hausmülls / Sperrmülls der Grundstücke erfolgt im Rahmen der geltenden Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Parchim. Voraussetzung ist die sichere und leichte Erreichbarkeit der Abfallbehälter. Die Eigenkompostierung der Garten- und Küchenabfälle ist anzustreben, um zusätzlichen Müll zu vermeiden.

**Hinweise:**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 189115 Bl. 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen bzw. zwischen zu lagern.

Im Geltungsbereich der Satzung befinden sich Leitungen von Versorgungsunternehmen, teilweise auch auf privaten Flächen.

Plau am See, 05.12.2008

  
Der Bürgermeister

