



Übersichtsplan

Begründung

zur

Satzung der Gemeinde Ostseebad Prerow

Landkreis Nordvorpommern

über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen

in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

für den Bereich „Niede Reeg“

südlich der Grünen Straße
und nördlich des Schlehenweges

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Ostseebad Prerow, 12.04.2007


Schumann
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen / Verfahrensablauf
2. Anlass zur Aufstellung der Satzung
3. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung
4. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung
5. Angaben zum Bestand
6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten
7. Inhalt des Flächennutzungsplans
8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 4 BauGB
9. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB
 - 9.1 Vorbemerkungen
 - 9.1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen
 - 9.1.2 Methodisches Vorgehen
 - 9.1.3 Untersuchungsraum
 - 9.2 Bestand und Bewertung der betroffenen Biotoptypen
 - 9.3 Bestimmung des Kompensationsbedarfs aufgrund beeinträchtigter Biotoptypen
 - 9.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs
 - 9.4.1 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen
 - 9.4.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
 - 9.4.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
 - 9.4.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes
 - 9.5 Kompensationsmaßnahmen
 - 9.6 Bilanzierung
10. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche
 - 10.1 Verkehrsanbindung
 - 10.2 Schmutzwasserableitung
 - 10.3 Regenwasserableitung
 - 10.4 Wasserversorgung/Löschwasserbereitstellung
 - 10.5 Stromversorgung
 - 10.6 Gasversorgung
 - 10.7 Hausmüllentsorgung
 - 10.8 Telekommunikation
11. Flächenangaben

Anlage

Biotoptypenkartierung im Satzungsgebiet

1. Grundlagen / Verfahrensablauf

Grundlage der Innenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Die Gemeinde Ostseebad Prerow hat beschlossen, für den Bereich „Niege Reeg“ eine Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) aufzustellen. Nach § 34 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung der Satzung die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB entsprechend anzuwenden. Zunächst wurden mit dem Vorentwurf der Satzung die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit ist in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB durch eine öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfs durchgeführt worden. Parallel mit der öffentlichen Auslegung des Satzungsentwurfs sind die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt worden. Am 12.04.2007 ist die Satzung von der Gemeinde beschlossen worden.

2. Anlass zur Aufstellung der Satzung

Im Ostseebad Prerow gibt es weiterhin Bedarf an Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern. Aus diesem Grunde ist geprüft worden, ob geeignete Flächen hierfür durch die Gemeinde kurzfristige bereitgestellt werden können. Die im Bereich „Niege Reeg“ gelegenen unbebauten Grundstücke sind für diese Zwecke grundsätzlich geeignet. Die Grundstücke sind zwar baurechtlich dem Außenbereich zuzuordnen, liegen aber in Randlage zu bereits vorhandener Bebauung. Die technische Erschließung ist zum Teil gesichert oder kann mit geringem Aufwand hergestellt werden. Die Zufahrt ist über die öffentliche Straße „Niege Reeg“ ebenfalls gesichert.

Im Rahmen einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll geprüft werden, ob öffentliche oder private Belange einer zukünftigen Bebauung der Fläche entgegenstehen.

Nach Rechtskraft der Satzung sind Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. den ergänzenden Festsetzungen der Innenbereichssatzung nach § 9 Abs. 1 BauGB zulässig.

3. Voraussetzungen zur Aufstellung einer Innenbereichssatzung

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil) ist, dass die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs muss sich die Prägung der bisherigen Außenbereichsflächen nach Art und Maß ergeben. Die Außenbereichsflächen müssen unmittelbar an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen.

Diese Voraussetzungen sind bei der Innenbereichssatzung „Niege Reeg“ erfüllt. Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Prerow. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die Bebauung entlang der Straße „Niege Reeg“. Es handelt sich hierbei um eingeschossige, zum Teil typisierte Wohnhäuser mit ausgebautem Steildach. Südlich angrenzend befindet sich die Bebauung entlang des Schlehenweges. Es handelt sich hierbei ebenfalls um eingeschossige Wohnhäuser, die zum Teil zu Ferienzwecken genutzt werden. Als unmittelbar prägend für die einbezogene Außenbereichsfläche stellt sich jedoch die eingangs genannte Wohnbebauung entlang der Straße „Niege Reeg“ dar. Die Nutzung der Wohngrundstücke greift zum Teil schon in das Satzungsgebiet ein (Flurstücke 385/20, 385/15). Die vorhandene Wohnbebauung vermittelt den Eindruck einer eingeschossigen aufgelockerten Einfamilienhausbebauung, die mit der zukünftigen Bebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche eine entsprechende Fortsetzung und zugleich einen logischen Abschluss erfahren würde. Für das Satzungsgebiet ergibt sich daraus der Beurteilungsmaßstab für zukünftige Bauvorhaben. Zulässig wären demnach eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Gebäudehöhen müssen sich dabei am vorhandenen Bestand orientieren, der sich aufgrund der zum Teil typisierten Baukörper relativ einheitlich darstellt.

Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist weiterhin, dass:

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgebietes bestehen

Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Hierzu zählen u.a.:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile
- die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Für die Neubebauung der einbezogenen Außenbereichsfläche sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern maßgebend. Die darin enthaltenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über das Grundstück und seine Bebauung, sichern eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung der zukünftigen Gebäude.

Von der nördlich gelegenen Straße „Niege Reeg“ sind, aufgrund der geringen Verkehrsbelegung, keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Straße hat keine überörtliche Funktion. Sie dient lediglich der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke. Durch die offensichtlich geringe Frequentierung der Straße kann auf gesonderte Nachweise verzichtet werden. Das Gebiet der Innenbereichssatzung ist keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt. Emissionsquellen, etwa von Gewerbebetrieben, sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden.

die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung insbesondere die Förderung kostensparenden Bauens

Mit der Innenbereichssatzung kann eine neue Baufläche für die Errichtung von maximal drei Einfamilienhäusern bereitgestellt werden. Eine Einfamilienhausbebauung entspricht der dörflichen Prägung der Ortslage Prerow und auch dem örtlichen Wohnbedarf. Die Erschließung der zukünftigen Baugrundstücke kann über die Straße „Niege Reeg“ hergestellt werden, wobei insbesondere für die Müllentsorgung am Ende der Straße eine Wendemöglichkeit geschaffen werden muss. Eine Bebauung ist ohne weiteren größeren Erschließungsaufwand insbesondere für Wasser und Abwasser möglich.

die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile

Mit der Innenbereichssatzung wird der Bereich „Niege Reeg“ in angemessener Weise fortentwickelt und gleichzeitig zum Abschluss gebracht. Mit der Bebauung von höchstens drei Einfamilienhäusern erfolgt keine unproportionale Fortentwicklung des vorhandenen Bestandes.

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Bereich der Innenbereichssatzung keine Bodendenkmale betroffen. Baudenkmale sind durch die Aufstellung der Satzung ebenfalls nicht betroffen.

Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Das Landschaftsschutzgebiet umfasst eine Fläche von ca. 16.000 ha und erstreckt sich fast über die gesamte Boddenregion des ehemaligen Landkreises Ribnitz-Damgarten. Das LSG dient der Erhaltung der charakteristischen und einmaligen Landschaft zwischen Ostseeküste und Binnenland mit dem Ziel, deren Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu bewahren. Besondere Bedeutung besitzen die unzersiedelten Landschaftsräume, die in Verbindung mit der vorhandenen typischen Ortsbebauung in hohem Maße den landschaftlichen Reiz der Region bestimmen.

Nach § 3 der Schutzgebietsverordnung muss sich neue Bebauung deshalb in die vorhandenen Ortslagen einpassen bzw. unmittelbar an die Orte anschließen. Das ist mit der vorliegenden Innenbereichssatzung gegeben. Das Satzungsgebiet grenzt unmittelbar südlich an die vorhandene Wohnbebauung entlang der Straße „Niege Reeg“. Auch südlich angrenzend an das Satzungsgebiet ist Wohnbebauung im Bereich des Schlehenweges vorhanden. Eine Beeinträchtigung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“ kann, auch wegen des geringen Umfangs der Satzung, ausgeschlossen werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise auf den bisher un bebauten Flächen des Satzungsgebietes orientieren sich an der vorgegebenen Prägung des vorhandenen Bestandes. Dieser ist durch eine eingeschossige Wohnbebauung gekennzeichnet. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch die Satzung demnach nicht begründet.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und Europäischen Vogelschutzgebiete (SPA)

FFH Gebiete (Vorschlagsgebiete nach Art. 3 und 4 der Fauna-Flora Habitatrichtlinie)

Ziel der FFH Gebiete ist es, ein zusammenhängendes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete zu errichten, zu erhalten und zu entwickeln. Damit sollen bestimmte Pflanzen- und Tierarten und deren Lebensräume erhalten werden.

ca. 2000 m östlich des Satzungsgebietes, im Bereich des Prerow-Stroms befindet sich das Vorschlagsgebiet nach Art. 4 Abs. 1 der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (DE 1542-302 Recknitz-Astuar und Halbinsel Zingst, Stand: Kabinettsbeschluss vom 25.05.2004). Ca. 400 m südwestlich des Satzungsgebietes, außerhalb der bebauten Ortslage von Prerow, befindet sich das Vorschlagsgebiet DE 1541-301 Darß. Durch die große Entfernung zu den FFH-Gebieten, der geringen Größe des Satzungsgebietes und der daraus resultierenden Beschränkung auf höchstens drei Einfamilienhäuser, sind Auswirkungen auf das FFH-Gebiet nicht zu erwarten.

Europäische Vogelschutzgebiete (SPA.Meldung 1992)

Das nächstgelegene Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich ca. 1500 m östlich (Bereich Prerow-Strom) bzw. ca. 400 m südwestlich des Satzungsgebietes. Es handelt sich um das Gebiet Nr. SPA 15/DE1543-401, Vorpommersche Boddenlandschaft. Auswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet durch die Satzung sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Bodenschutzklausel

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen" (§ 1 a Abs. 2 BauGB)

Die Grundsätze der Bodenschutzklausel sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der vorliegenden Satzung wird auf bisherigen Außenbereichsflächen Baurecht hergestellt. Damit sind künftige Vorhaben im Rahmen des § 34 Abs. 1 BauGB zulässig. Es kommt zu einer Bebauung bisher un bebauter Flächen, verbunden mit zusätzlicher Versiegelung.

Die Fläche ist zwar im baurechtlichen Sinne dem bisherigen Außenbereich zuzuordnen, ist aber bereits in starkem Maße anthropogen geprägt. Neben einer Reihe von Erschließungsleitungen befand sich bis vor kurzem z.B. auf dem Flurstück 385/22 eine Kleinkläranlage aus DDR-Zeiten, die zwischenzeitlich abgerissen wurde. Zum Teil werden die Flächen innerhalb des Satzungsgebietes bereits durch die vorhandenen Wohngrundstücke mit genutzt. Das betrifft Teile der Flurstücke 385/20 und 385/15. Das Flurstück 385/22 dient derzeit als Parkfläche für die angrenzenden Grundstücke. Teilweise werden die nicht bebauten Grundstücke auch für die Lagerung von Gartenabfällen genutzt (Flurstück 385/21). Das Satzungsgebiet wird sowohl im Norden als auch im Osten durch vorhandene Bebauung begrenzt und ist bereits zum großen Teil erschlossen. Die vorgenannten Tatsachen und die geringe Größe des Satzungsgebietes, rechtfertigen die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für eine Abrundung der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich „Niege Reeg“.

4. Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst die Flurstücke 385/15, 385/20, 385/21 und 385/22 der Flur 1 Gemarkung Prerow. Die Satzung wird begrenzt durch die vorhandene Bebauung entlang der Straße „Niege Reeg“ im Norden, durch die vorhandene Bebauung am Schlehenweg im Süden, durch einen Fußweg in Richtung „Stückweg“ im Osten und durch ein bebautes Grundstück im Westen.

Östlich des Satzungsgebietes befindet sich auf dem Flurstück 386/3 eine Erlengruppe, die zukünftig den Endpunkt des nach Nordosten hin verlaufenden Grünzugs darstellt. Der Grünzug ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Die südliche Grenze wird sowohl durch die nördliche Bebauung des Schlehenweges als auch durch einen vorhandenen Graben begrenzt.

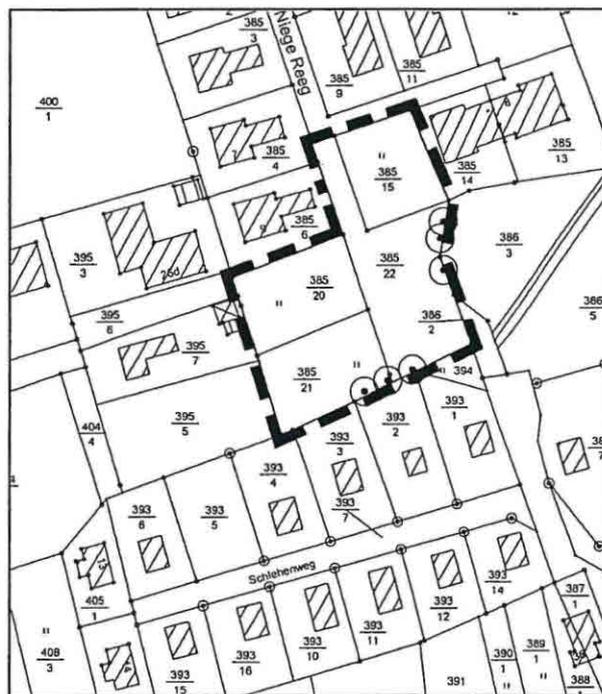


Abb.: Geltungsbereich der Innenbereichssatzung

Das Satzungsgebiet liegt mit Geländehöhen zwischen 0,60 m und 0,90 m über HN im hochwassergefährdeten Bereich. Als Bemessungshochwasser (Ostsee) gilt für die Ortslage Prerow ein Bemessungshochwasser (BHW) von 2,70 m über HN. Bis zur endgültigen Realisierung der im Rahmen des Sturmflutsschutzes erforderlichen Maßnahmen kann im Sturmflutfall eine Überflutung des Geländes aus Richtung West nicht ausgeschlossen werden.

5. Angaben zum Bestand

Im Satzungsgebiet wurden mehrere Ver- und Entsorgungsleitungen und Hausanschlüsse verlegt. Die Leitungen wurden zum Teil zu Übersichtszwecken in der Satzung dargestellt. Es besteht kein Anspruch auf Vermessungsgenauigkeit und Vollständigkeit. Insbesondere liegen weitere Informationen über vorhandene Niederdruckgasleitungen und Gashausanschlüsse vor. Notwendige Umverlegungen sind mit den jeweiligen Leitungsbetreibern abzustimmen. Dies ist bei der Neubebauung der Flächen zu berücksichtigen.

Das Gebiet wird von einem unbefestigten Fußweg in Richtung „Stückweg“ durchquert. Die unbefestigte Fläche im nördlichen Bereich des Satzungsgebiets wird zudem als Zufahrtsweg und Parkplatz der Anwohner genutzt. Teile des Satzungsgebietes werden von den angrenzenden Grundstücken als Gartenflächen genutzt.

Das Satzungsgebiet ist nahezu eben, es fällt leicht nach Süden hin ab.

Hochbauliche Anlagen befinden sich im Satzungsgebiet nicht.

Südlich an das Satzungsgebiet angrenzend verläuft der Graben Pre 12/3/2 des WBV „Recknitz-Boddenkette“. Es handelt sich hierbei um ein Gewässer II. Ordnung.

Das Grundwasser im Satzungsgebiet hat einen geringen Flurabstand.

Innerhalb des Satzungsgebiets befinden sich insgesamt 7 Einzelbäume, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 26a LNatG M-V unterliegen. Davon befinden sich 3 Einzelbäume am östlichen sowie 3 Einzelbäume am südlichen Plangebietsrand. Diese 6 Bäume werden durch festgesetzte Erhaltungsgebote geschützt.

Ein Einzelbaum ist Bestandteil einer kleineren Erlengruppe.

6. Nutzungsbeschränkungen / Altlasten

Schutzgebiete

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Boddenlandschaft“. Von den Bestimmungen der LSG Verordnung ausgenommen sind die im Zusammenhang bebauten Orte und Ortsteile in der Ausdehnung des Innenbereiches gemäß § 34 BauGB. Da das Satzungsgebiet nicht mehr dem Innenbereich zugerechnet werden kann, ist eine Erlaubnis gemäß § 5 Abs. 2 der Schutzgebietsverordnung erforderlich. Die Erlaubnis wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Innenbereichssatzung bei der unteren Naturschutzbehörde eingeholt.

Bergbau

Bergbauliche Belange werden durch die Innenbereichssatzung nicht berührt.

Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Zum Schutz des Wassers und der Gewässer ist der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Heizöl!) gemäß § 20 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit §§ 19g bis 19l des Wasserhaushaltsgesetzes der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern bzw. der zuständigen Genehmigungsbehörde anzuzeigen.

Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Satzungsgebiet keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M-V (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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.

Kampfmittel

Das Satzungsgebiet ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Bei dennoch auftretenden Einzelfunden ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Altlasten

Hinweise auf Altlasten gibt es derzeit nicht. Sollten wider Erwarten bei Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen angetroffen werden, sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

7. Inhalt des Flächennutzungsplans

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist für das Satzungsgebiet eine Grünfläche dargestellt. Sofern für den Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung keine Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind ist die Aufstellung einer Satzung dennoch rechtmäßig, wenn für die betreffenden Grundstücke keine städtebaulich bedeutsamen Funktionen dargestellt sind, die durch Einbeziehung in den Innenbereich zunichte gemacht würden. Das wäre z.B. bei der Darstellung von Anlagen und Einrichtungen des überörtlichen Verkehrs der Fall. Sofern der Flächennutzungsplan jedoch andere Nutzungsmöglichkeiten nicht gezielt ausschließt, steht dies der Einbeziehung in den Innenbereich nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan sind die Grünflächen ohne Zweckbestimmung dargestellt worden. Die Grünflächendarstellung enthält keine konkrete Nutzungszuweisung wie das z.B. für Parkanlagen, Dauerkleingärten oder Sport- und Spielplätzen erforderlich wäre. Es kann also davon ausgegangen werden, dass hier lediglich eine begrünte Fläche geplant ist, die nicht landwirtschaftlich genutzt werden soll. Mit der Einbeziehung in den Innenbereich wird demnach auch keine aktive städtebauliche Planung zunichte gemacht.

Hinzu kommt, dass der Geltungsbereich der Satzung lediglich eine Fläche von 0,27 ha umfasst. Das sind weniger als 5 % der insgesamt 5,7 ha großen Grünfläche.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demnach nicht erforderlich und wäre im Hinblick auf den Umfang der Satzung auch nicht angemessen.

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

Nach § 34 Abs. 5 Satz 2 BauGB können in der Innenbereichssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Hiervon ist in der Satzung Gebrauch gemacht worden. Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind die an der Süd- und Ostgrenze des Satzungsgebietes vorhandenen und nach § 26a LNatG geschützten mehrstämmigen Erlen mit einem Erhaltungsgebot belegt worden. Die Erlen stehen einer zukünftigen Bebauung nicht entgegen und tragen wesentlich zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Im Satzungsgebiet sind Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzt worden. Hierbei handelt es sich um den 7 m Uferbereich des angrenzenden Grabens Pre 12/3/2 sowie um den Schutzabstand zu den geschützten Einzelbäumen. Die festgesetzten Flächen sind von jeglicher ober- und unterirdischer Bebauung, auch von Nebenanlagen freizuhalten.

Auf weitere ergänzende Festsetzungen ist verzichtet worden, weil sich der Beurteilungsmaßstab aus der baulichen Prägung des angrenzenden Bereichs zweifelsfrei ableiten lässt.

9. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

9.1 Vorbemerkungen

9.1.1 Planungsanlass und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Prerow beabsichtigt für den Bereich „Niege Reeg“ eine Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen um eine bisherige Außenbereichsfläche in den Innenbereich einzubeziehen und auf dieser Fläche die Errichtung von drei Einfamilienhäuser zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der Innenbereichssatzung umfasst eine Fläche von insgesamt 2.670 m². Diese soll vollständig als Wohnbaufläche genutzt werden. Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht festgesetzt. Die Größe der zulässigen überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich der Innenbereichssatzung richtet sich daher nach der Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 (1) BauGB). Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend des in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsgrades auf den durch die Satzung in den Innenbereich einbezogenen Flächen eine maximale Versiegelung von 40 % der Gesamtfläche des Satzungsgebiets nicht überschritten wird. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt somit insgesamt 1.067 m². 1.603 m² bleiben nach Umsetzung der Planung unversiegelt und werden i.d.R. gärtnerisch angelegt.

Das Satzungsgebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Prerow und wird im Norden und Süden unmittelbar von Wohnbebauung umgeben und teilweise als Gartenfläche genutzt. Innerhalb des Gebiets befand sich das Becken einer stillgelegten Kleinkläranlage, welches zwischenzeitlich entfernt wurde. Zudem wird das Gebiet von einem unbefestigten Fußweg durchquert. Die unbefestigte Fläche im nördlichen Bereich des Satzungsgebiets wird zudem als Zufahrtsweg und Parkplatz der Anwohner genutzt. Das Gebiet ist somit stark anthropogen beeinflusst.

Gemäß § 34 (5) i.V.m. § 1a (3) BauGB ist bei der Aufstellung der Innenbereichssatzung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), also die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, im Rahmen der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 18 (1) BNatSchG gelten alle „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können“ als Eingriff in Natur und Landschaft. § 14 Landesnaturschutzgesetz (LNatG M-V) ist dabei zu berücksichtigen. Insbesondere gilt nach 14 (2) Nr. 12 LNatG M-V „die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken [...] sowie die Versiegelung von Flächen von mehr als 300 Quadratmetern“ als Eingriff. Die geplante Wohnbebauung ist demnach als Eingriffstatbestand zu behandeln, bei dem es zur erheblichen Beeinträchtigung von Natur und Landschaft kommen kann.

Für den Träger der Planung besteht die Pflicht, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen zu kompensieren (§ 19 BNatSchG). Die vorgelegte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelt den Eingriffsumfang und stellt diesem die notwendigen Maßnahmen gegenüber, die für einen angemessenen Ausgleich erforderlich sind.

9.1.2 Methodisches Vorgehen

In der vorgelegten Eingriffs-/Ausgleichsbilanz werden alle zur Überprüfung der Ausgleichs- und Ersatzpflicht erforderlichen Sach- und Wertinformationen im Zusammenhang dargestellt.

Die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung orientieren sich an der Methodik, wie sie im Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999) empfohlen wird.

Als Grundlage für die Eingriffsermittlung wird der jeweils vorgefundene Biotoptyp herangezogen, da dieser i.d.R. auch die Wertigkeit der abiotischen (Boden, Wasser, Klima, Landschaftsbild) und biotischen (Tiere und Pflanzen) Faktoren am Standort anzeigt (multifunktionaler Kompensationsansatz). Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte entsprechend der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN 1998). Die Kartierung erfolgte durch Begehung am 16.08.06.

Bei der Ermittlung des endgültigen Kompensationsbedarfs werden zusätzlich, soweit vorhanden, Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung berücksichtigt (additiver Kompensationsansatz), sofern diese nicht bereits bei der Erfassung der Biotopbeseitigung bzw. -beeinträchtigung enthalten sind. Anschließend werden die geplanten Kompensationsmaßnahmen beschrieben und ihre Wertigkeit in Form eines Kompensationsflächenäquivalents (Planung) ermittelt.

Auch bei den Kompensationsmaßnahmen ist i.d.R. von Mehrfachfunktionen auszugehen. Das heißt, dass einzelne Maßnahmen gleichzeitig zur Wiederherstellung verschiedener Wert- und Funktionselemente dienen.

Bei Betroffenheit von Funktionsausprägungen mit besonderer Bedeutung ist der Nachweis zu erbringen, dass mit den Kompensationsmaßnahmen auch diese Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Ist der Nachweis nicht zu erbringen, sind die jeweils beeinträchtigten Funktionen mit besonderer Bedeutung im einzelnen zu kompensieren.

Abschließend wird durch eine Gegenüberstellung von Eingriffsumfang und Wertigkeit der Kompensationsmaßnahmen nachgewiesen, inwieweit die Eingriffe mit den dargestellten Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

9.1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Ermittlung der Biotopbeseitigung umfasst die unmittelbaren durch die Planung in Anspruch genommenen Flächen (Geltungsbereich der Innenbereichssatzung).

Da sich das Satzungsgebiet im Inneren der Ortslage befindet und sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt und insgesamt eine geringe Wirkreichweite aufweist, können über das Satzungsgebiet hinausgehende Beeinträchtigungen vernachlässigt werden.

9.2 Bestand und Bewertung der betroffenen Biotoptypen

Die naturschutzfachliche Gesamtbewertung (Wertstufe) der Biotope erfolgt anhand des Biotoptypenkatalogs M-V¹. Der Biotoptypenkatalog nimmt eine Bewertung auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der BRD“ vor. Der jeweils höhere Wert wird für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen. Er geht in das weitere Berechnungsverfahren ein.

In begründeten Einzelfällen wird die Einstufung aufgrund örtlicher Befunde herab- bzw. heraufgesetzt.

Die Gesamtbewertung der einzelnen Biotope wird in eine 5-stufige Skala wie folgt eingeordnet:

„sehr hohe Wertigkeit“	=	[4]
„hohe Wertigkeit“	=	[3]
„mittlere Wertigkeit“	=	[2]
„geringe Wertigkeit“	=	[1]
„nachrangige Wertigkeit“	=	[-]

Im Plangebiet wurden folgende Biotoptypen erfasst.

Biotop-Nr. ²	Biotop-Code ³	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit ⁴	Seltenheit ⁵	Gesamtbewertung
1	RHU	Ruderales Staudenflur <u>dominierende Pflanzenarten:</u> Große Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>), Gewöhnliche Zaunwinde (<i>Calystegia sepium</i>)	-	2	2
2	PGZ	Ziergarten Zierrasen, Obstbäume, Zierpflanzen	-	-	-
3	BFX	Feldgehölz aus heimischen Baumarten 8 mehrstämmige Erlen, davon eine mit einem Gesamtumfang von 170 cm und somit nach § 26a LNatG MV gesetzlich geschützt	3	2	3
4	PER	Artenarmer Zierrasen	-	-	-
5	PEU	nichtversiegelte Freifläche befahrener Bereich zwischen den Häusern mit den Hausnummern 9 und 10, teilweise als Parkfläche genutzt sowie schmaler Fußweg in Richtung Grabenbrücke	1	-	-

¹ Hinweise zur Eingriffsregelung; Anlage 9; LUNG 1999

² entsprechend der Karte „Biotoptypenkartierung im Satzungsgebiet“

³ entsprechend der „Anleitung für Biotopkartierungen im Gelände in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN 1998)

⁴ Stufe 1 = 1 bis 25 Jahre; Stufe 2 = 26 bis 50 Jahre; Stufe 3 = 51 bis 150 Jahre; Stufe 4 = größer 150 Jahre

⁵ Stufe 1 = potentiell gefährdet oder nicht gefährdet; Stufe 2 = gefährdet; Stufe 3 = stark gefährdet; Stufe 4 = von vollständiger Vernichtung bedroht

Biotop-Nr. ²	Biotop-Code ³	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit ⁴	Seltenheit ⁵	Gesamtbewertung
6	PEU	nichtversiegelte Freifläche ehemalige Kleinkläranlage, vor kurzem vollständig entsiegelt	1	-	-
-	BBJ	Jüngerer Einzelbaum (BHD < 50 cm)	1	-	1
	1	Fichte (Stammumfang: 50 cm)			
	2	Kirsche			
	3	Apfel			
	4	Erle (Stammumfang: 150 cm)			
-	BBA	Älterer Einzelbaum (BHD ≥ 50 cm)	4	3	4
	1	Erle (Stammumfang: > 200 cm, mehrstämmig)			
	2	Erle (Stammumfang: > 200 cm, mehrstämmig)			
	3	Erle (Stammumfang: 270 cm, 2-stämmig)			
	4	Erle (Stammumfang: > 200 cm, mehrstämmig)			
	5	Erle (Stammumfang: > 200 cm, mehrstämmig)			

9.3 Bestimmung des Kompensationsbedarfs aufgrund beeinträchtigter Biotoptypen

Das Kompensationserfordernis wird nach folgender Formel errechnet:

$$\text{Ermittelte Fläche des betroffenen Biotops} \times \text{Kompensationserfordernis (+ Zuschlag Versiegelung)} \times \text{Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad} = \text{Kompensationsflächenäquivalent (Bedarf)}$$

Dabei werden die Faktoren wie folgt ermittelt:

Kompensationserfordernis

Dem betroffenen Biotop wird entsprechend seiner Wertstufe ein Kompensationserfordernis zugeordnet, das geeignet ist, betroffene Werte und Funktionen des Naturhaushaltes wiederherzustellen. Die Zuordnung erfolgt nach folgender Beziehung:

Werteinstufung	Kompensationserfordernis
-	0 – 0,9 fach
1	1 – 1,5 fach
2	2 – 3,5 fach
3	4 – 7,5 fach
4	≥ 8 fach

Bei Versiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5.

Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad

Das so ermittelte Kompensationserfordernis wird bei einer Lage des Plangebietes in einem landschaftlichen Freiraum erhöht bzw. bei bereits gegebener Vorbelastung des Raumes gesenkt. Der Berechnung der Ab- und Zunahme des Kompensationserfordernis aufgrund des Abstandes zu benachbarten Störquellen wird nachfolgende Tabelle zugrunde gelegt:

Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen	Korrekturfaktor (F)
≤ 50 Meter	x 0,75
≤ 200 Meter	x 1,00
≤ 800 Meter	x 1,25
> 800 Meter	x 1,50

Das Plangebiet ist durch bereits vorhandene Störquellen wie die angrenzende Wohnbebauung sowie der ehemaligen Kleinkläranlage und dem Fußweg innerhalb des Satzungsgebiets geprägt. Das Kompensationserfordernis für die beeinträchtigten Biotoptypen wird daher mit einem Korrekturfaktor von 0,75 gemindert.

Die durch die Innenbereichssatzung vorbereitete Beseitigung bzw. Beeinträchtigung der Biotope wird in der folgenden Tabelle in künftig versiegelte (bauliche Anlagen) und unversiegelte Flächen (i.d.R. Hausgärten) unterteilt.

Biotop-Nr. ²	Biotoptyp (Bestand)	Fläche in m ² (Biotop)	Eingriffstatbestand	Fläche in m ² (Eingriff)	Wertstufe	Kompensations- erfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Kompensationsflächen- äquivalent in m ² (Bedarf)
1	Ruderales Staudenflur (RHU)	1.286	Wohnbaufläche (40% Versiegelung)	1.286	2	2		0,75	
			davon unversiegelt	772			0		1.158
			davon versiegelt	514			0,5		964
2	Ziergarten (PGZ)	506	Wohnbaufläche (40% Versiegelung)	506	-	0,9		0,75	
			davon unversiegelt	304			0		205
			davon versiegelt	202			0,5		212
3	Feldgehölz aus heimischen Baumarten (BFX)	16	Wohnbaufläche (40% Versiegelung)	16	3	5		0,75	
			davon unversiegelt	10			0		38
			davon versiegelt	6			0,5		25
4	Artenarmer Zierrasen (PER)	174	Wohnbaufläche (40% Versiegelung)	174	-	0,7		0,75	
			davon unversiegelt	104			0		55
			davon versiegelt	70			0,5		63
5	nichtversiegelte Freifläche (PEU)	575	Wohnbaufläche (40% Versiegelung)	575	-	0,5		0,75	
			davon unversiegelt	345			0		129
			davon versiegelt	230			0,5		173
6	nichtversiegelte Freifläche (PEU)	113	Wohnbaufläche (40% Versiegelung)	113	-	0,3		0,75	
			davon unversiegelt	68			0		15
			davon versiegelt	45			0,5		27
	Jüngerer Einzelbaum (BBJ 1-3)	100 ⁶	Verlust von 3 Einzelbäumen	75	1	1	-	0,75	56
Summe								3.120	

9.4 Ermittlung des additiven Kompensationsbedarfs

9.4.1 Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Das Satzungsgebiet befindet sich im Landschaftsschutzgebiet Boddenlandschaft. Aufgrund der Lage im unmittelbaren Wirkungsbereich der Ortslage und der teilweisen Nutzung durch den Menschen (Gärten, Fuß- und Zufahrtswegweg, Kleinkläranlage) zeichnet sich das Gebiet jedoch nicht durch einen überdurchschnittlichen Natürlichkeitsgrad aus.

⁶ die Bezugsfläche je Einzelbaum beträgt 25 m²

Besonders wertvolle landschaftliche Freiräume sind von der Planung nicht betroffen, so dass keine besonderen Anforderungen an Art, Lage und Gestaltung der Kompensationsmaßnahmen zu stellen sind. Eine additive Kompensation ist daher nicht erforderlich.

9.4.2 Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Im Satzungsgebiet sind keine Vorkommen gefährdeter und/oder geschützter Arten bekannt. Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung und die nahe Ortslage ist zudem mit keinen Vorkommen geschützter Arten zu rechnen. Ein additives Kompensationserfordernis für faunistische Sonderfunktionen ist daher nicht gegeben.

9.4.3 Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Boden

Im Planungsgebiet sind gemäß den Angaben des LINFOS light grundwasserbestimmte Sande anzutreffen. Da es sich um einen Standort im Einflussbereich der Siedlung handelt, der bereits teilweise bebaut und von Rohrleitungen durchzogen ist, sind die natürlichen Bodeneigenschaften bereits weitgehend verändert. Der Boden im Satzungsgebiet besitzt daher nur eine allgemeine Bedeutung im Naturhaushalt.

Wasser

Im Bereich des Planungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Gemäß den Angaben des LINFOS light ist das Grundwasser gegenüber potentiell eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit einer Grundwasserneubildungsrate der Stufe 4. Das bedeutet, dass 20 – 25 % des atmosphärischen Niederschlages versickert und das Grundwasser anreichert. Dies stellt ein hohes Potential der Grundwasseranreicherung und somit eine Funktionsausprägung besonderer Bedeutung dar.

Durch die maximale Neuversiegelung von 1.067 m² kommt es auf den bebauten Flächen zu einem vollständigen Verlust der Grundwasserneubildungsfunktion. Aufgrund der geringen Vorhabensgröße sind die Auswirkungen der Versiegelung auf den Landschaftswasserhaushalt jedoch nicht bedeutend und in ihrer Intensität zu vernachlässigen. Aufgrund des sandigen Substrats liegen zudem günstige Bedingungen für eine weitgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Auf § 39 (3) LWaG MV wird hingewiesen, wonach Niederschlagswasser in geeigneten Fällen versickert werden soll.

Ein additives Kompensationserfordernis ist nicht gegeben

Klima / Luft

Aufgrund von Überbauung und abnehmender Luftzirkulation gelten Siedlungsflächen generell als Wärmeinseln und Schadstoffproduzenten. Diese Wirkung wird auch durch die vorgesehenen Einfamilienhäuser hervorgerufen. Aufgrund der geringen Größe der Planung und der großräumig luftverbessernden Wirkung der Ostsee führt die vorgesehene kleinteilige Bebauung zu keinen erheblichen klimatischen oder lufthygienischen Beeinträchtigungen, so dass für das Klima / die Luft kein gesonderter Kompensationsbedarf besteht.

9.4.4 Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Plangebiet befindet sich im unmittelbaren Wirkbereich der Ortslage Prerow. Somit weist das Landschaftsbild nur eine geringe Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Bebauung auf. Markante ortsprägende Einzelstrukturen sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Ein Bedarf an zusätzlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung bzw. Neugestaltung des Landschaftsbildes besteht daher nicht.

9.5 Kompensationsmaßnahmen

Innerhalb des Satzungsgebiets sind keine Ausgleichsmaßnahmen geplant und aufgrund der geringen Gebietsgröße auch nicht sinnvoll.

9.6 Bilanzierung

Summe des Kompensationsflächenäquivalents (Bedarf)	3.120 m²
Summe des Kompensationsflächenäquivalents (Planung)	0 m²

Es ergibt sich ein Defizit eines Kompensationsflächenäquivalents (Planung) von 3.120 m².

Es ist geplant, das Kompensationsdefizit vom Ökokonto Wustrow abzubuchen. Dazu stellt die Gemeinde einen Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde.

10. Erschließung der einbezogenen Außenbereichsfläche

10.1 Verkehrsanbindung

Das Satzungsgebiet wird unmittelbar über die öffentliche Straße „Niege Reeg“ erschlossen. Die Straße hat eine Grundstücksbreite von ca. 6 m und ist daher von Entsorgungsfahrzeugen befahrbar. Im Rahmen der Neubebauung des Satzungsgebietes ist sicherzustellen, dass ein befestigter Wendepplatz für Entsorgungsfahrzeuge hergestellt wird. Der Wendepplatz muss den Unfallverhütungsvorschriften Der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen entsprechen. Ein ein- bis zweimaliges Zurückstoßen des Entsorgungsfahrzeugs ist zulässig. Der Wendepplatz muss für die zulässige Achslast eines Entsorgungsfahrzeugs ausreichend tragfähig sein (26 t).

Die notwendigen Stellplätze oder Garagen sind auf den zukünftigen Baugrundstücken herzustellen.

10.2 Schmutzwasserableitung

Abwasserbeseitigungspflichtig ist für das anfallende häusliche Schmutzwasser gemäß § 40 Abs. 1 LWaG der Abwasserzweckverband Darß. Alle häuslichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen, dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen. Es existiert bereits eine Abwasserdruckleitung auf den Flurstücken 385/15 und 385/22. Auf den genannten Flurstücken wurden auch Hausanschlussleitungen verlegt. Gegebenenfalls sind Umverlegemaßnahmen im Zuge der Neubebauung erforderlich. Hierzu ist ein gesonderter Erschließungsvertrag mit dem Abwasserzweckverband Darß erforderlich.

10.3 Regenwasserableitung

Nach § 39 Abs. 3 LWaG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Versickerungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken sind gemäß Arbeitsblatt DWA (Deutschen vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfälle e.V.) A 138 nachzuweisen.

Bei Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die vorhandene Vorflut, ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 des Landeswassergesetzes zu beantragen. Eine Einleitung in den angrenzenden Graben Pre 12/3/2 wird von Seiten der unteren Wasserbehörde als erlaubnisfähig beurteilt. Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Bauantragsverfahren darzustellen.

10.4 Wasserversorgung/Löschwasserbereitstellung

Versorgungsträger für die Wasserversorgung in der Gemeinde Ostseebad Prerow ist die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“. Die Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ betreibt in der Gemeinde Ostseebad Prerow bereits ein Leitungsnetz für die Wasserversorgung. Es wird davon ausgegangen, dass die neu zu errichtenden Wohngebäude über das vorhandene Netz versorgt werden können.

Die detaillierten Wasserversorgungsbedingungen sind mit der Wasser- und Abwasser GmbH „Boddenland“ sachlich und vertraglich zu regeln.

Löschwasser soll für eine Löschzeit von zwei Stunden zur Verfügung stehen. Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge im Satzungsgebiet beträgt 48 m³/h für feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen (harte Bedachungen) und 96 m³/h für Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend (weiche Bedachung). Oberflurhydranten sind vorzugsweise einzusetzen. Werden Unterflurhydranten verwendet, sind sie nicht in Straßen, Parkflächen o.a. von Fahrzeugen genutzten Bewegungsflächen zu installieren.

10.5 Stromversorgung

Im Satzungsgebiet wurden sowohl Hausanschlussleitungen als auch Verteilungsleitungen 0,4 kV verlegt. Möglicherweise sind Umverlegungsmaßnahmen im Zuge der Neubebauung erforderlich.

Eine Versorgung des Satzungsgebietes über das Versorgungsnetz der E.ON edis AG ist grundsätzlich möglich. Evtl. sind geringfügige Netzerweiterungen für die einbezogenen Flächen, notwendig.

10.6 Gasversorgung

Im Satzungsgebiet befinden sich Niederdruckgasleitungen und Hausanschlüsse. Konzessionsträger für die Gasversorgung ist die E.ON Hanse AG. Die Bestandsunterlagen der E.ON Hanse AG werden zur Zeit überarbeitet. Aktuelle Bestandsunterlagen werden bei der Beteiligung der E.ON Hanse AG im Rahmen von Baumaßnahmen ausgeliefert.

Gasleitungen dürfen nicht mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien, außer im direkten Kreuzungsbereich, überbaut werden. Die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen sind einzuhalten.

Die Versorgung der einbezogenen Außenbereichsfläche über das bestehende Netz ist möglich.

10.7 Hausmüllentsorgung

Die Gemeinde Ostseebad Prerow ist an die zentrale Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern angeschlossen. Die Abfallentsorgung erfolgt nach der jeweils gültigen Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern und der dazu erlassenen Gebührensatzung.

10.8 Telekommunikation

Im Satzungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Das betrifft hauptsächlich die Flurstücke 385/15 und 385/22. Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen sind zu gewährleisten. Eine telekommunikationsseitige Erschließung des Satzungsgebietes ist durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen möglich.

11. Flächenangaben

Das Satzungsgebiet umfasst eine Fläche von 2.670 m².