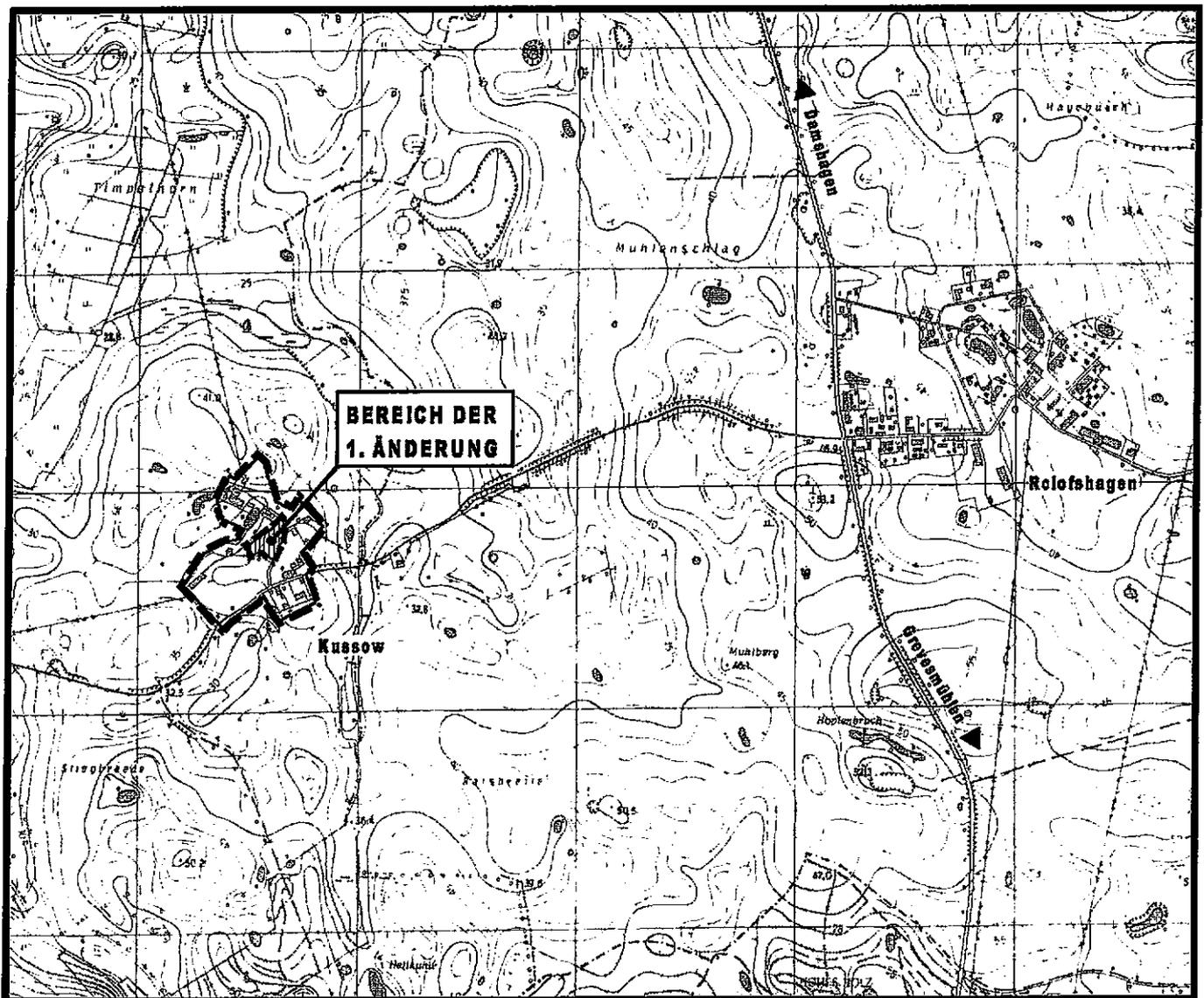


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE DAMSHAGEN

1. ÄNDERUNG DER AUßENBEREICHSSATZUNG  
(DER EHEMALIGEN GEMEINDE MOOR-ROLOFSHAGEN)  
FÜR DEN BEBAUTEN AUßENBEREICH IN KUSSOW



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 09. September 2010

**SATZUNG**

## BEGRÜNDUNG

### zur Satzung der Gemeinde Damshagen über die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich in Kussow

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
<b>1.</b>	<b><u>Allgemeines</u></b>	<b>2</b>
1.1	Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen	2
1.2	Städtebauliches Konzept	2
1.3	Kartengrundlage	2
1.4	Rechtsgrundlagen	2
1.5	Quellenverzeichnis	3
<b>2.</b>	<b><u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u></b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b><u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u></b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b><u>Lage des Satzungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u></b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b><u>Regelungsinhalt</u></b>	<b>7</b>
5.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
5.2	Zulässigkeit von Vorhaben	8
5.3	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.4	Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 LBauO M-V)	9
5.5	Flächennachweis	9
5.6	Belange von Naturschutz und Landschaftspflege/ Hinweise zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung	9
<b>6.</b>	<b><u>Verkehrliche Erschließung</u></b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b><u>Ver- und Entsorgung</u></b>	<b>10</b>
7.1	Wasserversorgung	11
7.2	Energieversorgung	13
7.3	Fernmeldeversorgung	15
7.4	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	17
7.5	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	18
7.6	Feuerlöschversorgung	21
7.7	Abfallwirtschaft	22
<b>8.</b>	<b><u>Immissionsschutz</u></b>	<b>22</b>
<b>9.</b>	<b><u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u></b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b><u>Billigung der Begründung</u></b>	<b>25</b>
<b>11.</b>	<b><u>Arbeitsvermerke</u></b>	<b>25</b>

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Zur Bedeutung der Gemeinde Damshagen**

Die Gemeinde Damshagen gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil des Landkreises und gehört dem Amt Klützer Winkel mit Sitz in Klütz an. Die Gemeinde Damshagen ist stark landwirtschaftlich geprägt. Durch die Lage an der Ostsee gewinnt sie - insbesondere als attraktiver Wohnstandort sowie als Fremdenverkehrsbereich - an Bedeutung.

Die Gemeinde besitzt etwa 1.342 Einwohner (Stand: 11.03.2009) und umfasst eine Fläche von rund 1.726 ha.

### **1.2 Städtebauliches Konzept**

Die Landwirtschaft war und ist bis heute der strukturbestimmende Wirtschaftsfaktor der Gemeinde. Für die Absicherung des Eigenbedarfs an Wohnraum möchte die Gemeinde Damshagen die günstige territoriale Lage in Ostseenähe zwischen den Städten Lübeck und Wismar nutzen und die Wohnfunktion geringfügig weiter entwickeln.

Die Bevölkerungszahl soll damit zumindest stabilisiert werden. Dem langsamen Sterben der ländlichen Siedlungen soll mit der Bereitstellung von attraktivem Bauland begegnet werden. Die Wohnqualität der einzelnen Dörfer soll durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen aufgewertet werden. Die einzelnen Ortslagen und Siedlungsbereiche sollen baulich lediglich abgerundet werden. Eine starke Durchgrünung der Siedlungen ist beabsichtigt.

### **1.3 Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung in Kussow dient ein Auszug aus der Flurkarte für die Gemarkung Kussow, Flur 1, zuzüglich der Zielsetzungen der bestehenden Außenbereichssatzung für Kussow.

### **1.4 Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Außenbereichssatzung der Gemeinde Damshagen für die 1. Änderung der Außenbereichssatzung (der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen) für den bebauten Außenbereich in Kussow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719).

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung ihrer Bekanntmachung / Veröffentlichung.

## **1.5 Quellenverzeichnis**

Der Ausarbeitung der Begründung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung Kussow der Gemeinde Damshagen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996,
- Teilflächennutzungsplan für das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Moor; für die Gebiete der ehemaligen Gemeinden Parin und Damshagen bestehen eigene Teilflächennutzungspläne.

## **2. Gründe für die Aufstellung der Satzung**

Die Gemeinde Damshagen beabsichtigt auf Antrag von einem Interessenten und nach Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit im Einvernehmen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, die Aufstellung der 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kussow. Die Gemeinde hat sich mit den zuständigen Behörden und Stellen über die Möglichkeiten zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung verständigt. Es wurde Einvernehmen dazu erzielt, dass für die bestehende Außenbereichssatzung im Inneren eine 1. Änderung zur Außenbereichssatzung aufgestellt

werden kann; und dass dabei auch die städtebaulich-rechtlichen Vorgaben des BauGB entsprechend beachtet werden können.

Im Rahmen der 1. Änderung der Außenbereichssatzung soll zusätzlich zu den bereits überbauten Flächen und denjenigen Flächen, die bereits im Rahmen der Außenbereichssatzung geregelt wurden, eine für die weitere Verdichtung geeignete Fläche innerhalb des Bereiches für ergänzende Bebauung geregelt werden.

Die für zusätzliche Bebauung vorgesehene Fläche, Teilfläche 4, wird im Plan entsprechend gekennzeichnet. Die planungsrechtliche Zulässigkeit wird durch die Außenbereichssatzung geregelt.

Die Flächen wurden im Rahmen einer Vorprüfung nach Aufnahme der Bestandssituation als bebaubar im Rahmen einer Außenbereichssatzung bewertet.

In dem Gebiet 4 ist nur ein Wohngebäude zulässig. Maßstab für den Grad der Neubebauung ist der von baulichen Anlagen bisher überdeckte Bereich in Würdigung der derzeit vorhandenen städtebaulichen Situation in der Siedlung.

Westlich sind die Flächen des Steinzeitdorfes gekennzeichnet, auf denen Freianlagen mit Nebengebäuden zulässig sind. Hier wurde bei der Aufstellung der Außenbereichssatzung die vorhandene städtebauliche Situation und Nutzung entsprechend als Grundlage herangezogen.

Auf den noch verbleibenden Flächen um das Teilgebiet 4 darf keine Bebauung mit Hauptnutzungen erfolgen. Es handelt sich um sonstige Flächen, die z. B. für Landwirtschaft, Garten oder für sonstige Grundstücksnutzungen in Anspruch genommen werden können.

Unter Bezug auf das Stellungnahmeverfahren und in Bewertung der Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg werden einzelne Punkte unter Bezug auf § 35 Abs. 6 Satz 4 Nr. 1 bis 3 BauGB hervorgehoben:

- Zu Nr. 1 wird dargestellt, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, weil es kein Ausufer nach außen ist, sondern nur eine Verdichtung im inneren darstellt.
- Zu Nr. 2 wird dargestellt, dass es sich um ein kleines Grundstück handelt und eine kleine überbaubare Fläche, auf der die Nutzung lediglich für das Wohnen vorgesehen ist. Deshalb ist eine UVP-Pflicht vorhanden.
- Zu Nr. 3 wird dargestellt, dass eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b und der Schutzgüter nicht erfolgt. Es handelt sich hier um Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Solche Gebiete liegen nicht vor. Deshalb sind auch solche Beeinträchtigungen nicht beachtlich.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

Im **Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V)** ist der Bereich als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt. Die Gemeinde wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zu geordnet.

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RRÖP)** werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

- Die Gemeinde Damshagen gehört dem Amt Klützer Winkel an.
- Die Gemeinde Damshagen liegt in einem wenig zerschnitten, störungsarmen Landschaftsraum.
- Südlich von Moor liegt in weniger als 1 km Entfernung das NSG „Moorer Busch.“
- Der betroffene Gemeindeteil liegt südlich des Fremdenverkehrsentwicklungsraumes „Nordwestmecklenburgische Küste“.
- Die Ackerwertzahlen liegen in der Gemeinde im Durchschnitt über 40. Die Flächen besitzen damit eine besondere natürliche Eignung für die Landwirtschaft.

Die Gemeinde Damshagen sieht die zusätzliche Wohneinheit, die in Kussow im Rahmen der 1. Änderung der Außenbereichssatzung geschaffen wird, als Zielsetzung der Eigenentwicklung an.

Die Gemeinde Damshagen berücksichtigt die besondere dörflich strukturierte städtebauliche Situation. Diese wird durch die Planung sinnvoll ergänzt und wird erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Bewertung hatte das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Aufstellung der mittlerweile rechtskräftigen Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kussow mitgetragen.

Da es sich bei den Zielen zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Kussow um eine geringfügige Verdichtung im Inneren handelt, ohne dass Grundzüge beeinträchtigt werden, und weil die Eigenentwicklung

beachtet wird, wird dieses Ziel durch die Gemeinde weiter verfolgt.

Entsprechend den Darstellungen des wirksamen Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Moor in der Gemeinde Damshagen liegt der Siedlungsbereich Kussow im Außenbereich. Zur Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von neuen und ergänzenden Wohngebäuden, wird die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB erforderlich.

#### **4. Lage des Satzungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen**

##### **Naturraum und Geologie**

Der betroffene Gemeindebereich liegt naturräumlich im Grenzraum der Landschaftszonen „Ostseeküstengebiet“ im Norden und „Höhenrücken und Seenplatte“.

Kleinräumiger lässt sich das Gemeindegebiet der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland und Wismarbuch“ angrenzend an die „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ zuordnen.

In der Feingliederung liegt das Gemeindeterritorium in der Landschaftseinheit „Klützer Winkel“ im Übergang zum „Westlichen Hügelland mit Stepenitz und Radegast“.

Die Gemeinde liegt in der Grundmoräne. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier hochwertige Braunerden, so dass eine sehr gute landwirtschaftliche Eignung der Böden gegeben ist.

##### **Lage des Satzungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen**

Das Satzungsgebiet der Außenbereichssatzung umfasst den Siedlungsbereich Kussow. Kussow befindet sich im südöstlichen Teil des Gemeindegebietes. Der Geltungsbereich wird durch Grün- und Ackerland (GIM, ACL) begrenzt. Charakteristisch für die Grünlandflächen ist eine Gliederung durch unterschiedliche Gehölzstrukturen (BHS, BHF, BRN, BBA, BBJ). Im Nordwesten des Siedlungsbereiches ist ein Teich (SKT) mit angrenzenden Gehölzstrukturen (VSX) vorhanden.

Erschlossen wird Kussow durch die Straße (OVL) von Moor nach Rolofshagen sowie einen teilversiegelten Abzweig (OVW) dieser Straße in Richtung Norden.

Der Siedlungsbereich Kussow besteht aus mehreren unvollständigen Bauernstellen (ODE). Die Bausubstanz ist teilweise verfallen. Im Südwesten des Plangebietes liegt ein Steinzeitdorf.

Im nordwestlichen Bereich des Satzungsgebietes befindet sich das Gewässer Nr. K1/2 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben – Küste“.

Der Bereich der 1. Änderung ist bisher nicht bebaut. Die Bebauung auf dem Grundstück- Bereich 4 gemäß Lageplan- soll planungsrechtlich vorbereitet werden. Im Bestand wird der Bereich als Grünland (GIM) genutzt. Vereinzelt sind Obst- und Fichten-Bäume auf der Fläche vorhanden. Weiterhin sind in den Randbereichen sind auch Silber-Weiden entwickelt. Anforderungen an Ausgleich und Ersatz sind im Baugenehmigungsverfahren unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 35 BauGB zu erfüllen.

#### 5. Regelungsinhalt

Die Gemeinde Damshagen schafft mit der 1. Änderung der Außenbereichssatzung (der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen) für den bebauten Außenbereich in Kussow die Voraussetzungen für eine Neu- bzw. Ergänzungsbebauung innerhalb des Siedlungsbereiches Kussow für den Teilbereich 4.

Dabei werden unterschiedliche Bereiche mit differenzierten Vorgaben betrachtet:

- Flächen mit Hauptnutzungen, für die eine Neubebauung im Rahmen der Außenbereichssatzung rechtlich gesichert ist.
- Erlass von Vorgaben für eine Überbauung.
- Sonstige Flächen, wie zum Beispiel Gartenflächen und Flächen für die Landwirtschaft, für die eine bauliche Nutzung mit Hauptnutzungen nicht vorhanden und aufgrund örtlicher Vorgaben auch nicht abgeleitet werden kann.

Im Rahmen der Aufstellung 1. Änderung der Außenbereichssatzung (der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen) für den bebauten Außenbereich in Kussow werden darüber hinaus folgende Belange berücksichtigt:

- Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen zur Integration neuer Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild,
- Regelung der Belange der Ver- und Entsorgung.

Die Gemeinde Damshagen nimmt entsprechend § 35 Abs. 6 Satz 3 BauGB nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit als Festsetzungen in die Außenbereichssatzung auf.

### **5.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung (der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen) für den bebauten Außenbereich in Kussow umfasst das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt (Teilbereich 4).

Die beigefügte Karte ist Bestandteil dieser Satzung.

### **5.2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb des Gebietes 4 ist die Errichtung von Wohngebäuden nur auf der schraffierten Fläche zulässig.

Es wird eine zusätzliche Fläche für einen ergänzende bzw. für eine neue Bebauung festgesetzt und planungsrechtlich gesichert, weil dies aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Struktur regelbar ist. Innerhalb des Gebietes 4 ist die Errichtung von einem Wohngebäude zulässig. Die Regelung der zulässigen Gebäude erfolgt durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl.

Mit der Bebauung für das Gebiet 4 ist die Ergänzung der dörflichen Strukturen mit einer Neubebauung aus planungsrechtlicher Sicht innerhalb des Rahmens der Außenbereichssatzung regelbar, weil sich eine Bebauung harmonisch in die vorhandene städtebauliche Struktur des Siedlungsbereiches einfügt und diesen sinnvoll ergänzt.

### **5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Wohngebäude sind nur mit maximaler Traufhöhe von 4,00 über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss zulässig. Die konstruktive Sockelhöhe, die der Oberkante des Fertigfußbodens entspricht, darf maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die mittlere Geländehöhe des überbaubaren Grundstücksteils. Die Sockelhöhe darf nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Die Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachaußenhaut, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe (unterster Punkt der ggf. überstehenden Dachhaut) und/oder die Traufrinne befinden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Die Zahl der Vollgeschosse wird für neu zu errichtende Wohngebäude mit einem Vollgeschoss festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Innerhalb des Gebietes 4 ist folgende Grundfläche zulässig:

Hauptnutzungen	Nebennutzungen
150 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

Die Festsetzung zur Höhe der Wohngebäude und zur Zahl der Vollgeschosse wird getroffen, um zu hohe Wohngebäude im Siedlungsbereich auszuschließen.

Mit der Festsetzung der zulässigen Grundflächen für Haupt- bzw. Nebennutzungen nimmt die Gemeinde Einfluss auf die Dimensionen neuer bzw. ergänzender Bebauung. Eine zu großflächige Bebauung (zu große / überdimensionierte Baukörper) wird dadurch ausgeschlossen. Die ergänzende bzw. neue Bebauung fügt sich somit in die Struktur des Siedlungsbereiches ein.

#### **5.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (§ 86 LBauO M-V)**

Die Dächer sind mit roter, ziegelroter Harteindeckung oder mit Rohr (Reet) zu decken. Begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Glänzende, engobierte oder reflektierende Dachdeckungen sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Die Dachneigung darf zwischen 30° bis 48° liegen.

Zur Gestaltung der Außenwände sind rotes oder ziegelrotes Sichtmauerwerk (Verblendmauerwerk), geputzte Wandflächen oder Fachwerksfassaden mit Mauerwerksausfachung oder geputzten Ausfachungen zulässig.

Der Holzanteil je Fassadenseite darf 50 % der Wandfläche nicht überschreiten. Blockbohlenhäuser oder vollständig aus Holz hergestellte Fassadenflächen sind unzulässig.

Mit der Festsetzung zur Gestaltung der baulichen Anlagen nimmt die Gemeinde Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild der Gebäude. Diese sollen an die typische Struktur der mecklenburgischen Dörfer angepasst werden.

#### **5.5 Flächennachweis**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung der Außenbereichssatzung (der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen) für den bebauten Außenbereich in Kussow umfasst eine Größe von ca. 3.170 m<sup>2</sup>. Davon betragen

▪ Hauptnutzungen	502 m <sup>2</sup>
▪ Übrige Grundstücksfläche	2.668 m <sup>2</sup>
▪ Summe	3.170 m <sup>2</sup>

#### **5.6 Belange von Naturschutz und Landschaftspflege / Hinweise zur Eingriffs-/ Ausgleichsregelung**

Die Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung für die Realisierung von Vorhaben/ Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes ist im Zuge des Bauantragsverfahrens/ des Einzelgenehmigungsverfahrens zu erstellen. Im Rahmen der

Aufstellung der Außenbereichssatzung ist diese rechtlich nicht erforderlich. Für den konkreten Bauantrag ist die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand des konkreten Eingriffes zu ermitteln.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollten auf den ausreichend großen Grundstücken realisiert werden. Als Maßnahmen wird die Anpflanzung von Obstgehölzen und Hecken empfohlen.

Für die Pflanzung von Obstgehölzen sollten ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten verwendet werden, z.B.

- Apfel: „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“,
- Birne: „Augustbirne“, „Graf Moltke“
- Kirsche „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herzkirsche“.

Es sollten Gehölze in der Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, verwendet werden. Die erfolgreiche Entwicklung der Obstbäume ist durch eine 3-jährige Entwicklungspflege abzusichern.

Zur Herstellung von Hecken sollten ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten verwendet werden: Sträucher verschult, Höhe 125-150 cm. Der Krautsaum ist der freien Sukzession zu überlassen.

Gehölzliste:

Sträucher      Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*)  
                  Weißdorn (*Crataegus monogyna / laevigata*)  
                  Schlehndorn (*Prunus spinosa*)  
                  Hunds-Rose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenspezies

Die Anforderungen für notwendige Rodungen vorhandener Bäume sind im Zuge von Bauantragsverfahren zu klären. Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Die Gemeinde Damshagen ist über die vorhandenen Wege und Straßen an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Die Siedlung Kussow ist u.a. von der Landesstraße L 03 (zwischen Grevesmühlen und Klütz) über eine Gemeindestraße erreichbar.

Der Siedlungsbereich Kussow ist durch die vorhandenen Wege und Straßen hinreichend erschlossen. Die vorhandene wie auch die ergänzende bzw. neue Bebauung kann über diese verkehrlich angebunden werden. Die Herstellung neuer Grundstückszufahrten wird gegebenenfalls erforderlich.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Anforderungen an die Ver- und Entsorgung im Bereich der Satzung sind derart geregelt, dass keine Kosten auf die Gemeinde Damshagen sowie auf die Ver- und Entsorger, u.a.

auf den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, entfallen. Der jeweilige Bauherr für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück hat sämtliche Kosten für die Vorbereitung zu übernehmen. Zwischen den Ver- und Entsorgungsträgern sind entsprechende Vereinbarungen abzuschließen.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens sind für alle Leitungen, u.a. des ZVG, die sich nicht im öffentlichen Bauraum befinden, die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu gewährleisten.

## 7.1 Wasserversorgung

Die Gemeinde Damshagen ist an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen. Die Wasserversorgung erfolgt über das Wasserwerk Wotenitz.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen des Zweckverbandes vorhanden. Vor Bauarbeiten ist der Zweckverband zu beteiligen, um genaue Informationen zur Lage der Leitungen zu erhalten. Die sich aus den Arbeiten zur Erschließung des Gebietes eventuell ergebenden notwendigen Um- und Neuverlegungen von Leitungen und Anlagen des Zweckverbandes bzw. durch Bodenabtrag erforderliche Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den jeweiligen Bauherrn zu finanzieren. Hierzu sind Abstimmungen mit dem ZVG vor Planungs- und Realisierungsarbeiten zu führen.

Die Erschließung der Neubauung ist durch die Herstellung neuer Anlagen mit dem Anschluss an vorhandene Anlagen sicherzustellen. Hierzu ist der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem ZVG und dem Bauherrn erforderlich.

Der Zweckverband hatte in seiner Stellungnahme zu den Gebieten 1 bis 3 folgendes mitgeteilt:

Um die Bebaubarkeit des Gebietes 1 zu ermöglichen, muss abweigend von der vorhandenen Trinkwasserleitung ein Trinkwasserhausanschluss gelegt werden.

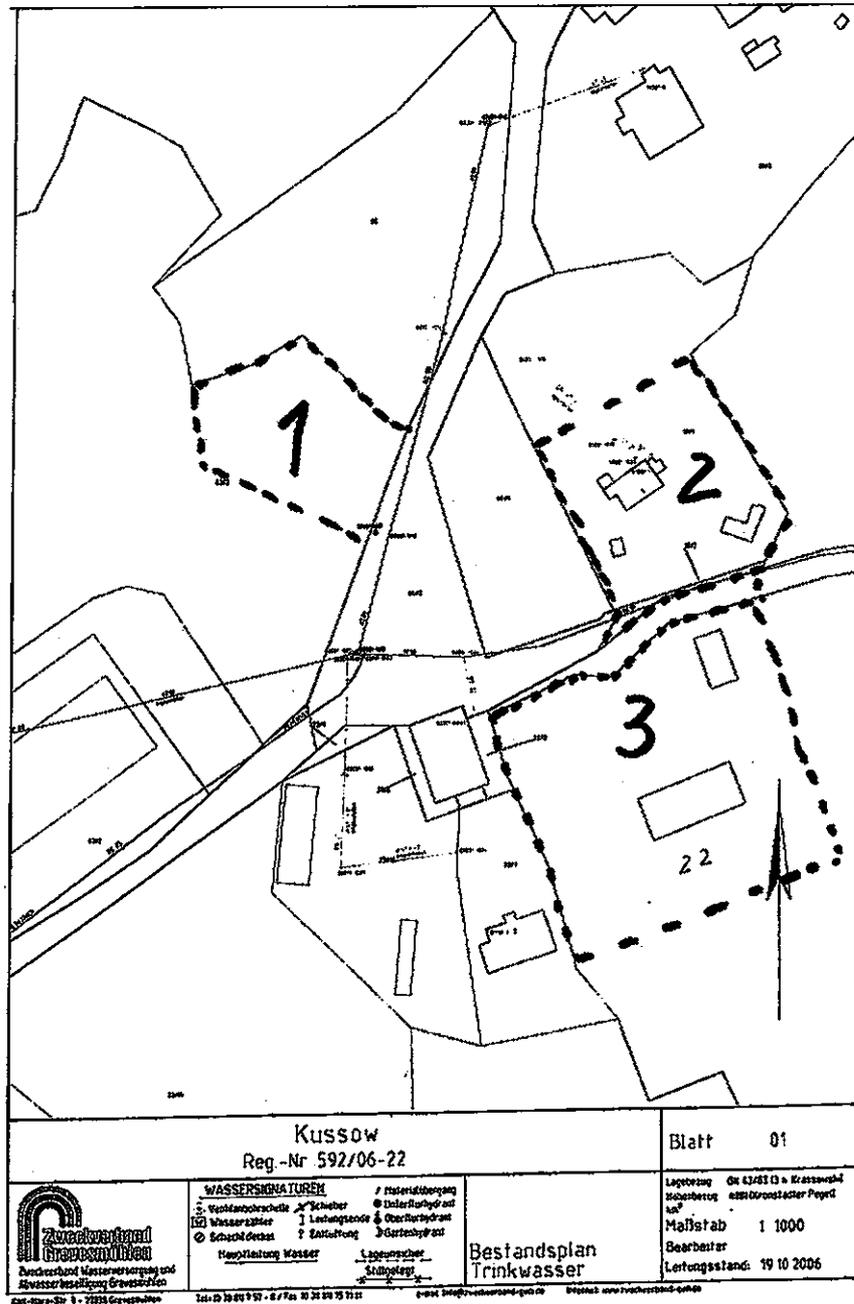
Das Gebiet 2 ist an die öffentlichen Trinkwasseranlagen angeschlossen.

Für das Gebiet 3 müssen die Trinkwasserhausanschlüsse hergestellt werden.

Die Ausführungen für das Gebiet 4 werden gemäß Stellungnahmeverfahren ergänzt.

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Damshagen  
über die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich in Kussow**

Zur groben Übersicht werden die durch den Zweckverband überreichten Informationen zum vorhandenen Leitungsbestand beigefügt:



Alle Grundstücke des Satzungsgebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Bei Bepflanzungen im Gebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden. Sollten durch die Realisierung von Planungen Umverlegungen und Änderungen von Beständen des ZVG



Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen der E.ON e.DIS AG vorhanden. Diese sind im Zuge der weiteren Planung und bei der Realisierung von Vorhaben zu berücksichtigen. Vor Baubeginn sind Abstimmungen mit dem Versorgungsunternehmen zu führen. Im Zuge konkreter Baumaßnahmen sind die Bestandspläne über die Niederspannungskabel einzuholen. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Vororteinweisung erforderlich, dazu ist 14 Tage vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen erforderlich. Grundsätzlich führen vorhandene Leitungen nicht zu einer Beeinträchtigung von Bauvorhaben. Wird eine Umverlegung von Leitungen erforderlich ist diese zu Lasten der Verursacher vorzunehmen.

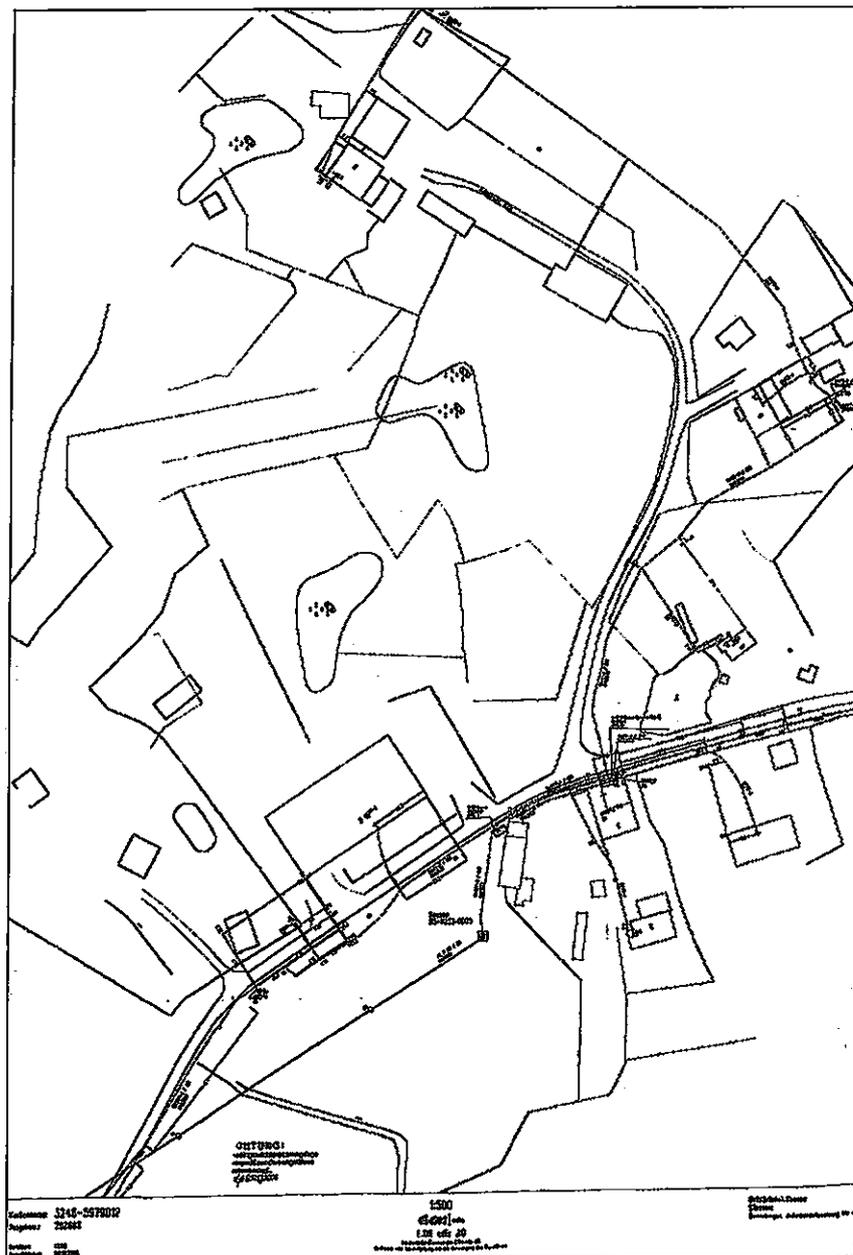
Die „Tipps für den Bauherrn“ zur Anmeldung und zur Vorgehensweise zur Errichtung eines Hausanschlusses sowie die Hinweise und Richtlinien der E.ON e.DIS AG zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen, in der Nähe von Freileitungen und zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen.

Bei Kreuzungen und Näherungen von Leitungen der E.ON e.DIS AG sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch den Netzmeister notwendig. Eine Einweisung ist rechtzeitig zu beantragen.

Grundsätzlich sind Mindestabstände zu elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0211 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch das Regionalzentrum erforderlich.

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 bebaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Zur groben Übersicht werden die durch die E.ON e.DIS AG  
überreichten Informationen zum vorhandenen Leitungsbestand  
beigefügt:



### 7.3 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde ist an das Netz der Deutschen Telekom AG  
angeschlossen. Innerhalb des Satzungsgebietes befinden sich  
Anlagen und Leitungen der Deutschen Telekom AG.

Die vorhandenen Leitungen sind in Vorbereitung und bei  
Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.



Bei der Ausführung von Bauarbeiten, Tiefbau- und Straßenbaumaßnahmen (einschließlich Anpflanzungen) ist nach den anerkannten Regeln der Technik zu arbeiten. Insbesondere ist auch die Anweisung zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisung) zu beachten. Vor Baubeginn ist durch die Bauausführenden eine Aufgrabeanzeige bei der Deutschen Telekom AG vorzulegen. Eine Einweisung mit Ortung der Telekommunikationslinien vor Ort ist kostenpflichtig.

Der Fernmeldeversorger soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können.

#### **7.4 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser**

Die Grundstücke innerhalb des Satzungsgebietes sind nicht an eine zentrale Regenwasserleitung angeschlossen. Für den Siedlungsbereich Kussow besteht die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen. Dementsprechend ist das unbelastete und gering verschmutzte Niederschlagswasser auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt. Die Grundstücke sind ausreichend groß, um auf ihnen entsprechende Anlagen und Einrichtungen herzustellen, sofern eine Versickerung von sich aus nicht möglich ist. Die Anlagen zur Versickerung sind gemäß dem tatsächlichen Erfordernis und auf Kosten der Erschließer herzustellen. Der Nachweis zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigung durch den Antragsteller zu erbringen. Seitens des Wasser- und Bodenverbandes wurde der Satzung zugestimmt. Das Gewässer II. Ordnung mit der Nummer 11:0:K/1/2 befindet sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes.

Dabei sind die Belange des Nachbarschutzes zu berücksichtigen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu begrenzen. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser entsprechend dem ATV Regelwerk A 138 ist zur Grundwasserneubildung auf den Grundstücken dezentral und erlaubnisfrei zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

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

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Dränleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

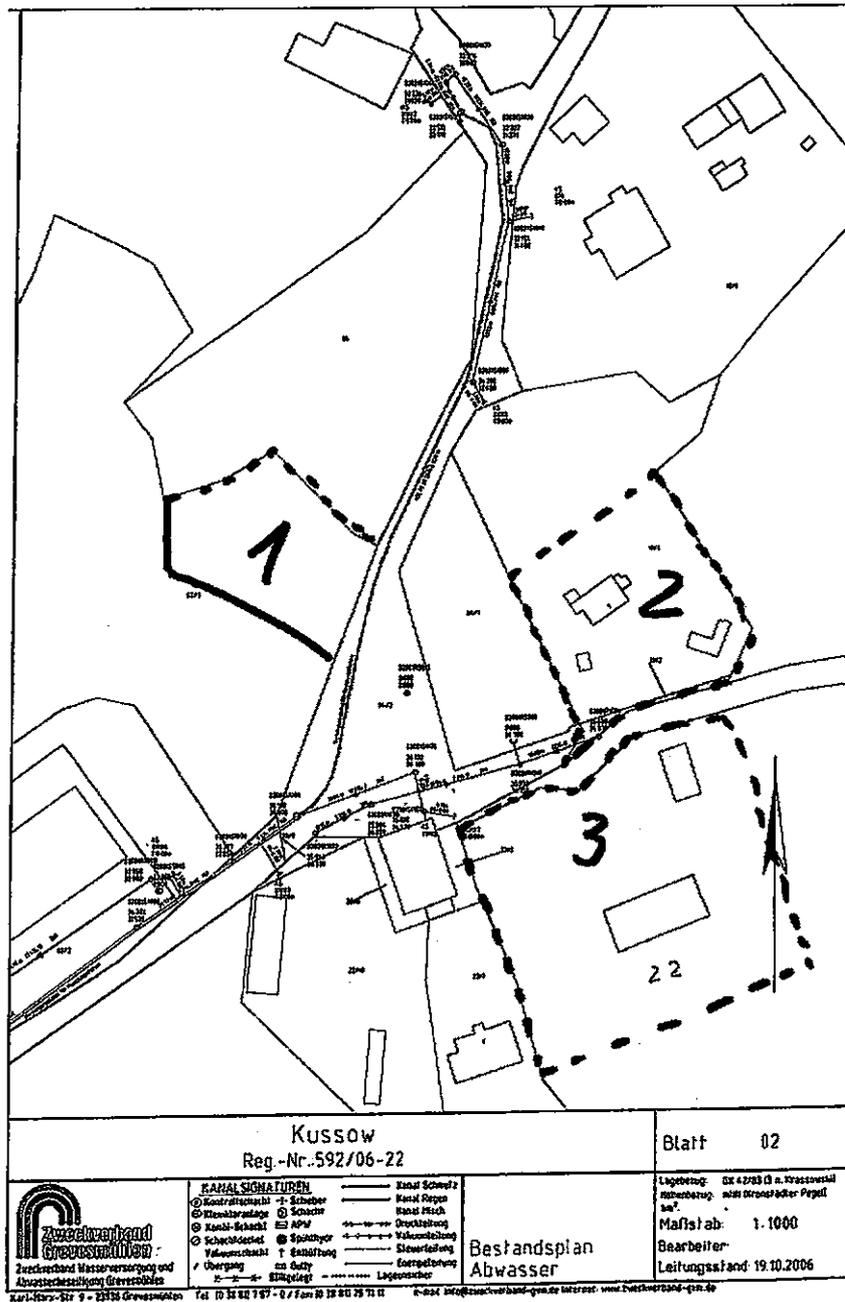
#### **7.5 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser**

Im Siedlungsbereich Kussow wird eine Kläranlage, vom Typ Pflanzenbeetanlage, durch den Zweckverband Grevesmühlen betrieben. Diese Anlage mit 100 Einwohnerequivalente wurde im Jahr 2003 in Betrieb genommen. Nur für wenige Grundstücke innerhalb der Siedlung erfolgt die Abwasserbeseitigung über bestehende Kleinkläranlagen.

Innerhalb des Satzungsgebietes sind Leitungen des Zweckverbandes vorhanden. Vor Bauarbeiten ist der Zweckverband zu beteiligen, um genaue Informationen zur Lage der Leitungen zu erhalten.

Zur groben Übersicht werden die durch den Zweckverband überreichten Informationen zum vorhandenen Leitungsbestand beigelegt:

**Begründung zur Satzung der Gemeinde Damshagen  
über die 1. Änderung der Außenbereichssatzung für den bebauten Bereich in Kussow**



Der Zweckverband hatte in seiner Stellungnahme zu den Gebieten 1 bis 3 folgendes mitgeteilt:  
 Für das Gebiet 1 ist zu klären, wie die Entsorgung des Schmutzwassers über die öffentlichen Anlagen erfolgen kann, da das Gebiet derzeit über keine Anschlussmöglichkeiten an das zentrale Schmutzwassersystem verfügt.  
 Das Gebiet 2 ist an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen.  
 Im Zuge des Kanalbaus hat das Flurstück 22, Gebiet 3, einen Grundstücksanschluss Schmutzwasser erhalten, der genutzt werden kann. Ist eine Teilung des Grundstückes vorgesehen, wird für die gemeinsame Nutzung des Anschlusses folgender Hinweis gegeben: Gemäß § 13 Abs. 2 - Grundstücksentwässerungsanlage- kann der Zweckverband ausnahmsweise, den Anschluss mehrerer Grundstücke an einem

gemeinsamen Grundstückanschluss zu lassen. Diese Ausnahme setzt voraus, dass die beteiligten Grundstückseigentümer die Verlegung, die Unterhaltungs- und Benutzungsrechte und –pflichten schriftlich festlegen und durch eine entsprechende Grunddienstbarkeit oder durch Baulast sichern. Durch den Bauherrn ist dieser Nachweis vor Baubeginn zu erbringen. Wird nach Teilung des Grundstückes für jedes Teilstück ein separater Grundstückanschluss Schmutzwasser gefordert, so wird der zusätzlich benötigte Anschluss durch den Zweckverband hergestellt. Die Kosten für die Verlegung dieses Anschlusses sind durch den jeweiligen Bauherrn zu tragen.

Gemäß Stellungnahmeverfahren werden die Anforderungen für das Teilgebiet 4 ergänzt.

Alle Grundstücke des Satzungsgebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Für die geplante ergänzende bzw. neue Bebauung ist der Anschluss an die zentrale Kläranlage vorzusehen. Genaue Anschlussbedingungen sind mit dem ZVG abzustimmen. Es sind entsprechende Vereinbarungen zwischen dem ZVG und dem Bauherrn abzuschließen.

Die Schmutzwasserentsorgung hat gemäß gültiger Gesetze und Verordnungen des Zweckverbandes zu erfolgen.

Der Verlauf der Schmutzwasserleitung ist gemäß Karte des Zweckverbandes Grevesmühlen dargestellt. Der Anschluss für das Flurstück 64, Teilbereich 4, ist zu entnehmen.



## **7.7 Abfallwirtschaft**

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen.

Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Beim Rückbau vorhandener Anlagen ist darauf zu achten, dass weder der Boden noch der Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen kontaminiert sind. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## **8. Immissionsschutz**

Bei dem auftretenden Straßenverkehr handelt es sich überwiegend um Anliegerverkehr innerhalb des Siedlungsbereiches.

Geruchsbelästigungen können aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der an die Siedlung angrenzenden Flächen entstehen. Diese treten nur zeitlich begrenzt auf und sind in diesem ländlich geprägten Bereich hinzunehmen.

Es wird daher davon auszugehen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewahrt werden. Dabei gelten die Anforderungen des Außenbereichs als Beurteilungskriterium.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Bodendenkmalpflege – Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten

Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

Altlasten – Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurde mitgeteilt, dass keine Altlasten bekannt sind. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, 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 dies im Rahmen von 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 Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

Leitungsbestand - Innerhalb des Gebietes sind Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden.

Katastrophenschutz – Es wurde mitgeteilt, dass für das Gebiet keine Kampfmittelverdächtige bekannt sind. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Artenschutzrechtliche Belange - Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut-

und Aufzuchszeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Beseitigung von Gehölzen) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig.

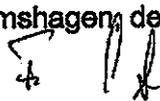
Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen. Zu den besonders geschützten Arten gehören: sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 VRL, streng und besonders geschützte Vogelarten der Bundesartenschutzverordnung-BArtSchV, regelmäßig auftretende Zugvögel nach Art. 4 Abs. 2 VRL und sämtliche Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Darüber hinaus ist auch dann § 39 (5) des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Gemäß § 39 (5) des Bundesnaturschutzgesetzes ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

10. **Billigung der Begründung**

Die Begründung zur 1. Änderung der Außenbereichssatzung (der ehemaligen Gemeinde Moor-Rolofshagen) für den bebauten Außenbereich in Kussow wurde gebilligt auf der Sitzung der Gemeindevertretung durch die Gemeinde Damshagen am 9. September 2010.

Damshagen den

17. 11. 10

  
Fred Knuth  
Bürgermeister  
der Gemeinde Damshagen



11. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 03881 / 71 05 – 0  
Telefax 03881 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)