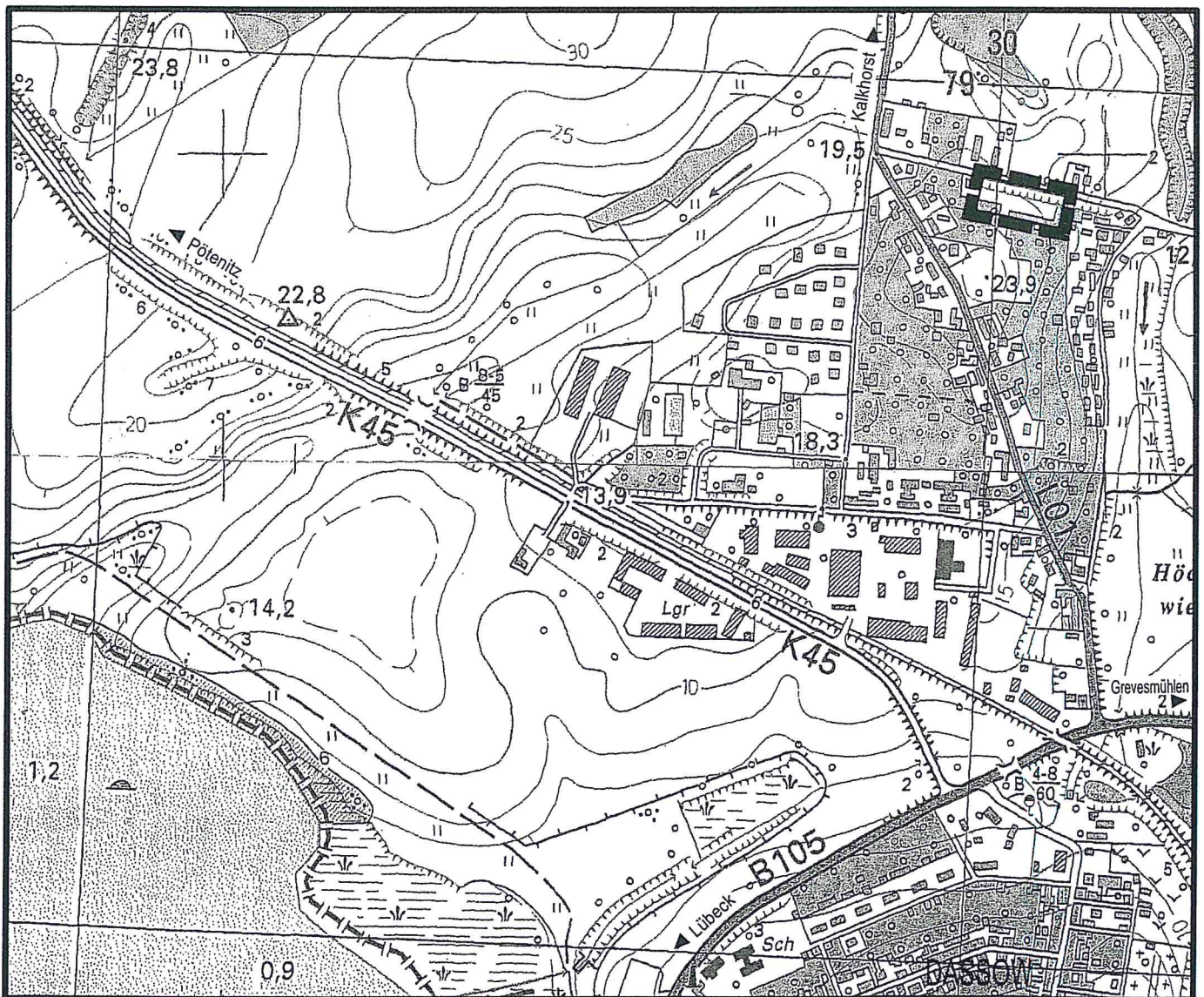


BEGRÜNDUNG

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER STADT DASSOW
ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS DASSOW
FÜR DEN BEREICH BRENNEREIWEG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 22. Juni 2005

SATZUNG

Begründung zur Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dassow für den Bereich Brennereiweg

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1 <u>Langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow</u>	
1.1 Bedeutung der Stadt Dassow und städtebauliches Entwicklungskonzept	2
1.2 Rechtsgrundlagen	2
1.3 Quellenverzeichnis	3
2. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	3
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	3
3.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg- Vorpommern	3
3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	4
3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg	4
3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Dassow	4
3.5 Schutzgebiete internationaler Bedeutung	5
3.6 Schlussfolgerung aus übergeordneten Planungen	5
4. <u>Natürliche Gegebenheiten</u>	5
5. <u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	5
6. <u>Regelungsinhalt</u>	6
7. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	8
8. <u>Ver- und Entsorgung</u>	8
8.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung	8
8.2 Versorgung mit elektrischer Energie und Gasversorgung	9
8.3 Fernsprechversorgung	10
8.4 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	10
8.5 Feuerschutzeinrichtungen	11
8.6 Abfallbeseitigung	12
9. <u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	12
10. <u>Billigung der Begründung</u>	15
11. <u>Arbeitsvermerke</u>	15

1. Langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow

1.1 Bedeutung der Stadt Dassow und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Stadt Dassow soll in ihrer Funktion als ländlicher Zentralort zwischen der Hansestadt Lübeck und der Kreisstadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße 105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L 1, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Dassow ist neben Schönberg Sitz der Amtsverwaltung „Amt Schönberger Land“, ehemals „Amt Ostseestrand“.

Durch Vorbereitung und Realisierung von neuen Baugebieten wird zukünftig ein Wachstum der Bevölkerungszahl erwartet. Derzeit leben im Ort Dassow rund. 2.360 Einwohner (Stand: März 2005)

Mit dieser Planungsabsicht wird dem Bedarf an Grundstücken für eine Neubebauung Rechnung getragen. Die Stadt weist im Flächennutzungsplan in Anpassung an ihre zentralörtliche Bedeutung Wohnbauflächen für zukünftige bauliche Entwicklung aus. Es werden sowohl Bereiche für Mehrfamilienhäuser, für Reihenhäuser und für Einzel- und Doppelhäuser betrachtet.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dassow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S: 2141).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).

Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Mai 1998 (GVObI. M-V s.468, 612) zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der LBauO M-V vom 16. Dez. 2003.

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

1.3 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung liegen zugrunde:

Erstes Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 1993.
Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 1996.
Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
Flächennutzungsplan der Stadt Dassow.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die Stadt Dassow stellt die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Dassow auf, um

Außenbereichsgrundstücke zur Ergänzung der Ortslage (auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) einzubeziehen.

Dies erfolgt insbesondere deshalb, weil dieser Bereich für eine verdichtende Bebauung geeignet ist. Mit der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dassow soll eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Behörden geschaffen werden.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Erstes Landesraumordnungsprogramm für das Land Mecklenburg- Vorpommern

Nach dem Ersten Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 16. Juli 1993 befindet sich die Stadt Dassow zwischen dem Oberzentrum Lübeck und dem Mittelzentrum mit Teilfunktion Grevesmühlen, im Ordnungsraum der Hansestadt Lübeck, in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung, in einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege und in einem Raum mit größeren Anteilen landwirtschaftlich gut geeigneter Flächen.

Die übergeordnete Straßenverbindung B 105 wird auch weiterhin große Bedeutung für die Stadt Dassow behalten. Etwa 8 km südlich von Dassow verläuft die Bundesautobahn A 20. Über die Autobahn - Anschlussstelle bei Schönberg – ist Dassow noch besser an das großräumige Verkehrsnetz angebunden.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg 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 Stadt Dassow gehört zum Mecklenburger Teil des Ordnungsraumes Lübeck. Der Ländliche Zentralort Dassow wird als Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen.

Der Gemeinde Dassow ist aufgrund ihrer Funktion im zentralörtlichen System die Möglichkeit gegeben, eine Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus zu fördern. Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde dieser Funktion gerecht werden. Durch die schrittweise und am Bedarf orientierte Inanspruchnahme der Wohnbauflächen wird die Siedlungsentwicklung dem örtlichen Maßstab angepasst.

Dassow, eingeschlossen das Plangebiet, befindet sich innerhalb eines Fremdenverkehrsentwicklungsraumes.

Die Stadt Dassow liegt in einem Raum mit besonderer Eignung für die Landwirtschaft.

3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg

Die Stadt Dassow liegt entsprechend dem Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan in einem Raum mit besonderer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung.

Im Umgebungsbereich von Dassow befinden sich mehrere Landschaftsschutzgebiete („Einzugsgebiet der unteren Stepenitz und Dassower Mühlengraben“ [117], Harkenbäkniederung mit Katzbach u. Uferzone Pötenitzer Wiek / Dassower See [118]) und Naturschutzgebiete (Uferzone Dassower See [143], Stepenitz- und Maurineniederung [259]). Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Schutzgebiet.

Die Stadt Dassow befindet sich in einem unzerschnittenen Landschaftsraum.

3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Ergänzungssatzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ableiten. Die Wohnbaufläche ist Bestandteil des Flächennutzungsplanes in seiner wirksamen Fassung.

3.5 Schutzgebiete internationaler Bedeutung

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb des IBA MV025 „Umland Dassower See“. Es sind die Belange der EG-Vogelschutzrichtlinie zu beachten. Mit der vorliegenden Satzung handelt es sich um eine Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage. Größere zusammenhängende Freiflächen in Bezug zum offenen Landschaftsraum werden nicht in Anspruch genommen. Durch die Realisierung der Vorhaben werden die Vogellebensraumbeeinträchtigungen sowie die Vogelbelästigungen nicht wesentlich über das bestehende Ausmaß erhöht. Diese Auffassung wird auch durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin vertreten, was in der Stellungnahme vom 23. Mai 2005 mitgeteilt wurde.

3.6 Schlussfolgerung aus übergeordneten Planungen

Die Ergänzungssatzung befindet sich in Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Vorgaben. Der Bereich der Satzung ist Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes. Es sind keine Einschränkungen und Restriktionen aus übergeordneten raum- und landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

4. Natürliche Gegebenheiten

Naturräumlich lässt sich das Plangebiet dem „Nordwestlichen Hügelland und Wismarbucht“ zuordnen (HURTIG 1957). Kleineräumiger gehört es dem Naturraum „Dassower Becken“ an. Die Oberflächengestaltung erfolgte größtenteils im Pleistozän durch die Eisvorstöße des Weichselglazials. Die Endmoränen des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung verlaufen südlich Dassow und dann in nordöstliche Richtung bis Kalkhorst. Nach Norden schließt sich in Richtung Küste ein großflächiger und wechsellagerter Grundmoränenbereich an.

5. Lage des Satzungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Die überplante Fläche befindet sich nördlich des Stadtzentrums von Dassow. Das Satzungsgebiet grenzt im Westen und Osten an die vorhandene Bebauung des Brennereiweges. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Einfamilienhäuser werden gärtnerisch genutzt. Südlich schließen sich weitere Gartenflächen an. Im Norden grenzt der asphaltierte Brennereiweg den Geltungsbereich ab. Nebenbereiche des Weges sind als intensiv gepflegte Rasenfläche ausgebildet.

Das Satzungsgebiet liegt erhöht zum Straßenniveau des angrenzenden Brennereiweges. Der Höhenunterschied wird durch eine Böschung abgefangen. Die Böschung hat eine Höhe von ca. 1,00 m im Osten und ca. 1.60/1.80 m westlich des

Satzungsgebietes.

Das Planungsgebiet selbst wird gärtnerisch genutzt. Kleinere Flächenanteile sind mit abweichender Charakteristik, z.B. Heckenstrukturen.

Die vorhandenen Gebäude im Brennereiweg sind giebel- sowie traufständig ausgerichtet. Bei den Dachformen sind Satteldächer typisch. Krüppelwalmdächer sind eher selten vorhanden.

6. Regelungsinhalt

Die Stadt Dassow möchte mit der Ergänzungssatzung für planungsrechtlich bisher nicht geregelte Flächen eines Teils der Stadt Dassow eindeutige Rechtsgrundlagen für die Neubebauung schaffen.

Zur Präzisierung ihrer Absichten stellt die Stadt innerhalb der Satzung dar:

Baugrenzen,

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die Stadt Dassow nimmt entsprechend Regelungsinhalt für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB nur einige wenige Festsetzungen für Vorhaben in die Satzung auf.

Die Errichtung von Wohngebäuden ist gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässig.

Gebäude sind nur mit maximaler Traufhöhe von 3,80 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt wird durch die Festsetzung der Sockelhöhe über Höhengniveau des angrenzenden Straßenabschnittes des Brennereiweges für den jeweiligen Grundstücksabschnitt bestimmt. Die Angabe zur Festsetzung der Sockelhöhe erfolgt im Lageplan. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen Dachaußenhaut und verlängerter Dachaußenwand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Unter Beachtung der Geländesituation wird der Bezugspunkt durch die Festsetzung der Sockelhöhe über dem Straßenniveau des Brennereiweges bestimmt. Die Sockelhöhe wird dabei für die jeweiligen überbaubaren Grundstücksabschnitte festgesetzt. Der sonst übliche Bezug zur angrenzenden Erschließungsstraße ist nicht möglich, da zwischen Erschließungsstraße (Brennereiweg) und Baugrundstücken ein Höhenunterschied besteht.

Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der mit einer Baugrenze umgrenzten Fläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Satzungsgeltungsbereiches sind nur Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Durch die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich die Neubebauung an der Lage der vorhandenen Bebauung innerhalb der Grundstücke. Im hinteren Bereich stehen somit ausreichend Flächen z.B. zur gärtnerischen Nutzung zur Verfügung.

Innerhalb des Brennereiweges sind meist Einzelhäuser, seltener Doppelhäuser vorhanden.

Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Innerhalb der Doppelhäuser ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 38 und 48° Dachneigung liegen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V).

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen selbst zu versickern. Es sind entsprechende Voraussetzungen zu schaffen, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos auf dem Grundstück abgeleitet werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Bodenabtragung (Abgrabung) ist nur im Zusammenhang mit der Herstellung der Zufahrten auf die jeweiligen Grundstücke zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Damit wird gewährleistet, dass die Herstellung der Zufahrten auf die Grundstücke möglich ist. Ausgeschlossen wird damit nicht, dass im Kellergeschoss eine Garage errichtet wird und dafür die entsprechende Zufahrt hergestellt wird.

Die Kompensationsermittlung wird als Landschaftsplanerischer Fachbeitrag dieser Begründung beigelegt. Die folgenden Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden getroffen:

Entlang der südlichen Begrenzung der Baugrundstücke ist über die gesamte Grundstücksbreite eine mindestens 6,75 m breite Fläche als Streuobstwiese zu entwickeln. Je Baugrundstück sind mindestens zwei Obstbäume zu pflanzen.

Für die Obstbaumpflanzung sind Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Die Streuobstwiese ist extensiv per zweimaliger Mahd im Jahr zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung der Obstbäume wird durch eine dreijährige Entwicklungspflege sichergestellt.

Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.

7. Verkehrliche Erschließung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage am Brennereiweg sind zulässig, weil die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Mit den bestehenden Straßen und Wegen ist die Stadt Dassow hinreichend erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz ausreichend angebunden.

Die Erschließung der Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann über die vorhandene Straße, Brennereiweg, sichergestellt. Dieser ist als asphaltierte Anliegerstraße mit einseitigem Gehweg ausgebaut. Der Gehweg liegt auf der Südseite des Brennereiweges und grenzt somit direkt an das Satzungsgebiet. Die vorhandene Straße ist ausreichend dimensioniert und ausgebaut um den auftretenden Verkehr aufzunehmen.

Die Zufahrten sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer herzustellen. Entlang des Brennereiweges im direkten Anschluss an das Satzungsgebietes grenzen Gehölze. Dabei handelt es sich um Koniferen/ Nadelgehölze und eine Hecke. Diese unterliegen nicht der Gehölzschutzverordnung des Landkreises. Darüber hinaus werden diese nicht als ökologisch wertvoll gewertet, da es sich nicht um standortheimische Gehölze handelt. Eine Rodung für die Herstellung der Zufahrten muss vorgenommen werden.

Die Stellplätze sind auf den Grundstücken unterzubringen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die ausreichende Zahl der Stellplätze nachzuweisen. Innerhalb des Brennereiweges ist das Parken der Pkws nicht möglich. Durch das Abstellen der Fahrzeuge wäre die Durchfahrt für größere Fahrzeuge, z.B. Landwirtschaftliche Maschinen nicht mehr möglich.

8. Ver- und Entsorgung

Die jeweiligen Bauherren haben auf ihrem Grundstück sämtliche Kosten für die Herstellung der grundstücksbezogenen Ver- und Entsorgungsanlagen zu übernehmen. Die Herstellung von öffentlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung ist nicht vorgesehen.

Die Sicherung von Leitungsrechten hat durch die Eintragung von Baulasten zu erfolgen.

8.1 Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung

Die gesamte Stadt Dassow wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen gemäß entsprechend gültiger Wasser- und Entwässerungssatzung des ZVG mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Dassow versorgt.

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung der Grundstücke ist gemäß Anforderung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgrund gültiger gesetzlicher Anforderungen zu realisieren. Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers durch die Anlagen des Zweckverbandes gewährleistet sind. Alle anfallenden Kosten für das Herstellen von Trinkwasserhausanschlüssen und Grundstücksanschlüssen Schmutzwasser sind durch den jeweiligen Bauherrn zu tragen.

Gemäß DVGW- und DIN- Vorschriften muss jedes Grundstück, beginnend ab der Versorgungsleitung, einen Trinkwasserhausanschluss erhalten. Innerhalb des Brennereiweges ist eine Trinkwasserleitung vorhanden. Von dieser müssen die Hausanschlüsse abzweigen. An welcher Stelle die Straße zur Verlegung der Trinkwasserhausanschlüsse geöffnet werden muss, ist von der Lage des Standortes des Wasserzählers im jeweiligen Gebäude abhängig. Im Zuge des Kanalbaus im Bereich der Straße „Brennereiweg“ ist für das Flurstück 155 ein Grundstücksanschluss Schmutzwasser auf das Grundstück verlegt worden, der durch die vorhandene Bebauung genutzt wird. Für die innerhalb der überbaubaren Flächen neu zu errichtenden Gebäude müssen die Grundstücksanschlüsse Schmutzwasser auf die Grundstücke gelegt werden. Hierfür ist eine Öffnung der Straße erforderlich.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Satzungsgebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Bauherrn zu finanzieren. Dazu sind rechtzeitige Abstimmungen mit dem Zweckverband erforderlich.

Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG entsprechend den Regelungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs.2 des AVB WasserV gesondert beim ZVG unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Auf der Grundlage der bestehenden Entwässerungskonzeption des ZVG ist eine zentrale Abwasseranlage (Kläranlage) in Dassow errichtet worden und in Betrieb. Das anfallende Schmutzwasser ist über Leitungen in die zentrale Abwasseranlage abzuleiten.

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie und Gasversorgung

Die Stadt Dassow wird durch die e.dis mit elektrischer Energie versorgt. Ein Anschluss an das Versorgungsnetz der e.dis erfolgt durch Erweiterung/ Anschluss an vorhandene Anlagen und

Leitungen. Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten zu unterrichten.

Sollte Umverlegungen erforderlich sein, gilt wie für alle Leitungsumverlegungen das Verursacherprinzip.

Die Gasversorgung der Stadt erfolgt durch die Energie und Wasser Lübeck GmbH. Das Versorgungsunternehmen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Erdgasversorgung für die geplante Bebauung über die im Brennereiweg vorhandene Gasleitung erfolgen kann. Hierfür sind Abstimmungen mit Energieversorger zur Bestimmung der Anschlussbedingungen zu führen.

8.3 Fernsprechversorgung

Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom AG. Die Fernmeldeversorger sind rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die Fernmeldeversorgung sicherstellen zu können. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung T-Com, NL Nordost, PTI 23 in Kritzmow, Biestower Weg 20, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt wird.

Die Deutsche Telekom hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass sich in Randbereichen des Satzungsgebietes Leitungen der Telekom befinden. Aus Gründen der Aktualität wurden keine Pläne überreicht. Vor den Tiefbauarbeiten ist es erforderlich, dass sich der Bauausführende in die genaue Lage der Leitungen und Anlagen einweisen lässt, um Schäden zu vermeiden und den ungehinderter Zugang zu gewährleisten. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial sowie zum Abstellen der Bautechnik. Dabei sind die „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Anlagen der Deutschen Telekom AG bei Arbeiten anderer (Kabelschutzanweisungen)“ zu beachten. Mögliche Änderungen an den Anlagen der Telekom sind mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.

8.4 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Für das Satzungsgebiet werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Die Anforderungen von Gesetzen und Verordnungen sind einzuhalten. Es sind entsprechende Voraussetzungen zu schaffen, dass das anfallende Oberflächenwasser schadlos auf den Grundstücken abgeleitet werden kann. Dies ist auch Gegenstand der inhaltlichen Festsetzungen. Diese Versickerung auf den Grundstücken ist für diesen Bereich der Stadt Dassow ortsüblich und soll daher auch für die einbezogenen Grundstücke Anwendung finden. Innerhalb

des Plangebietes fällt ausschließlich gering verschmutztes Oberflächenwasser an.

Durch die Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH aus Wittenförden wurde mit Datum vom 15.07.2005 eine Stellungnahme zur Versickerung erarbeitet. Dieses Gutachten wurde dem Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt. In der Stellungnahme des Zweckverbandes vom 11.08.2005 wird ausgeführt, dass gemäß des Gutachtens die anstehenden Bodenverhältnisse nach ATV-DVWK-A138 und nach DIN 4261-1 eine ausreichende Durchlässigkeit sowie einen ausreichenden Abstand zum Grundwasser aufweisen. Dabei ist die Tiefenlage von Versickerungsanlagen und des dann ggf. nachzuweisenden tatsächlichen Grundwasserstandes zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Hinweise bestehen seitens des Zweckverbandes keine Bedenken gegen eine Versickerung des anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers auf den Grundstücken.

Bei der Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass die Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Im beplanten Gebiet befindet sich kein Gewässer II. Ordnung, das in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz – Maurine liegt. Das Gewässer Wilmstorfer Graben (9/1) liegt östlich des Satzungsgebietes. Sofern das Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden kann, ist eine direkte Beeinflussung des Vorfluters nicht erforderlich. Im Bedarfsfall wären Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine vorzunehmen. Bei Antreffen unterirdischer wasserwirtschaftlicher Anlagen ist die Zustimmung der zuständigen Eigentümer einzuholen nach Aussage des Wasser- und Bodenverbandes.

8.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Stadt Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die Grundversorgung soll über das Trinkwassernetz des Zweckverbandes (Hydranten) sichergestellt werden. Zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband besteht ein Vertrag zur Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Netz. Dieser muss unabhängig von der vorliegenden Satzung erweitert werden. Inwiefern die Anlage neuer Hydranten erforderlich wird, muss im Rahmen der Erschließungsplanung ermittelt werden.

8.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAltG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg. Es sind die Belange einer stets geordneten Abfallentsorgung zu beachten. Dazu zählt auch ggf. die Errichtung für die Getrennthaltung von Abfall.

Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen und am Entsorgungstag durch die Grundstücksnutzer und Anlieger am Brennereiweg bereitzustellen, so dass eine Entsorgung möglich ist.

Sollten bei Bauarbeiten verunreinigter Boden oder alte Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) ausgehoben werden, so sind diese Abfälle vom Grundstücksbesitzer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

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 AbfAltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-AbfG durch einen zugelassenen Beförderer einer genehmigten Anlage zur Abfallbeseitigung zuzuführen.

9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen auf den jeweiligen Grundstücken nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind spätestens im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen und der Stadt Dassow mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch die Stadt Dassow. Die auf den Grundstücken geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

Bodendenkmalpflege – Um die Arbeiten nötigenfalls baubegleitend archäologisch betreuen zu können, ist es erforderlich, der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Bodendenkmalpflege den Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig und zwar mindestens zwei Wochen vorher schriftlich und verbindlich anzuzeigen. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 Abs. 2 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bzw. der Kreisbodendenkmalpflege 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). Alle hieraus entstehenden Kosten sowie Nachfolgekosten nach Eingriffen in ein Bodendenkmal werden nach dem Verursacherprinzip geregelt (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 und 3 DSchG M-V).

Leitungsbestand - Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Altlasten - Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für das Satzungsgebiet keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen vorliegen. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Gebietes übernommen. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die

verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

Katastrophenschutz - Das Landesamt für Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass das Gebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die zuständige Polizeidienststelle und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Dassow für den Bereich Brennereiweg wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung am 22.06.2005

Dassow, den 05.12.05 (Siegel)


Bürgermeister
der Stadt Dassow



11. Arbeitsvermerke

Die Stadt Dassow führte neben dem Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen im Amt Schönberger Land mit Sitz in Dassow durch. Mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung wurde sichergestellt, dass die betroffene Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Stellungnahme hatten.

Die Satzung ist kein Planungsinstrument, sondern ein Rechtsinstrument, das der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den Innenbereich dient.

Mit Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung können die Forderungen des § 34 Abs. 6 BauGB erfüllt werden.