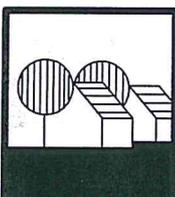
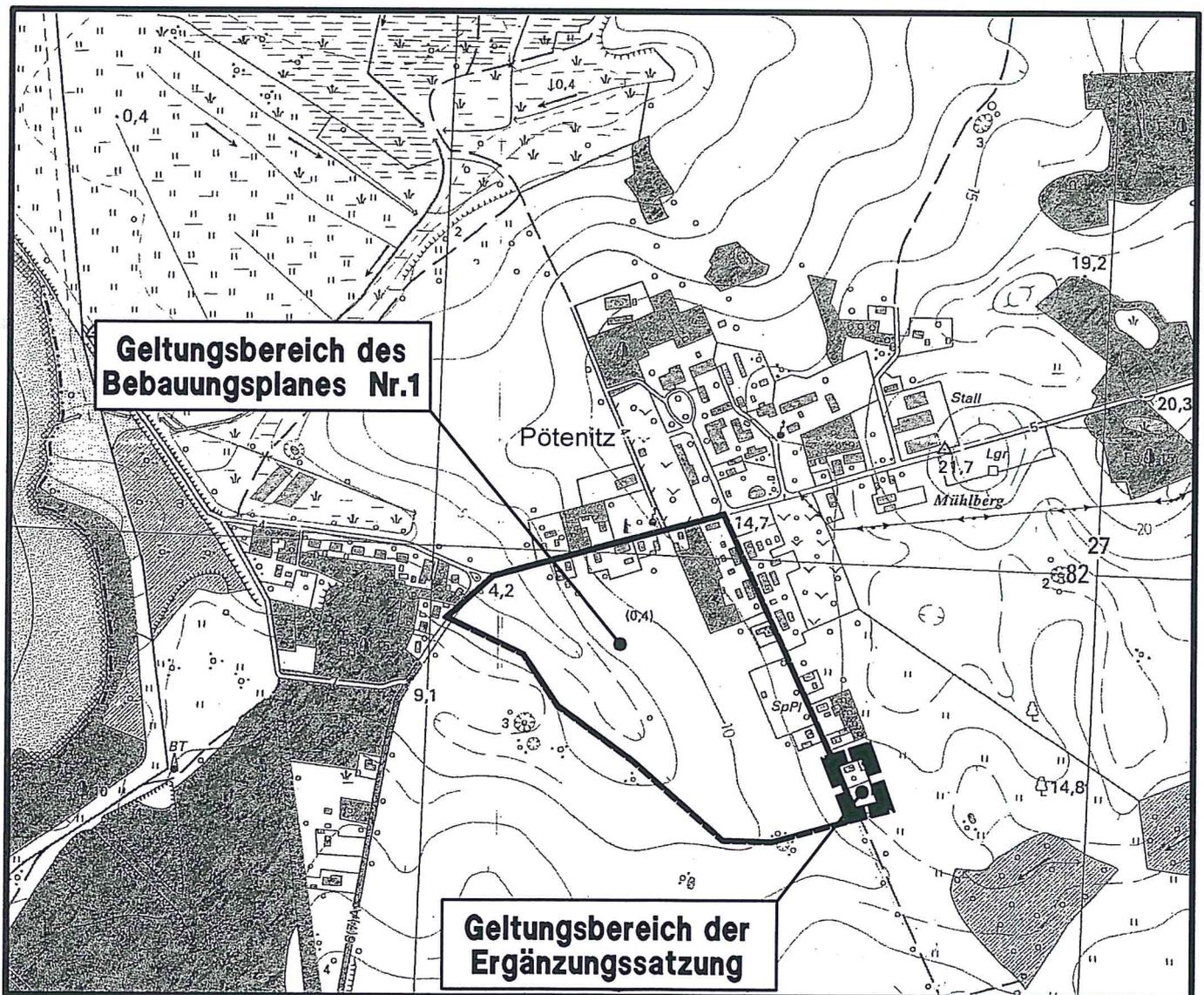


BEGRÜNDUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 14. November 2007

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

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

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Allgemeine Aussagen zur Stadt Dassow	3
1.2 Städtebauliche Konzept für den Ortsteil Pötenitz	3
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Quellenverzeichnis	4
2. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	5
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	5
4. <u>Lage des Satzungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	6
5. <u>Regelungsinhalt</u>	6
5.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
5.2 Zulässigkeit von Vorhaben	7
5.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen	8
5.5 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
5.6 Flächennachweis	8
6. <u>Eingriffs- und Ausgleichsermittlung</u>	9
7. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	9

8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	9
8.1	Wasserversorgung	10
8.2	Versorgung mit elektrischer Energie	10
8.3	Gasversorgung	11
8.4	Fernmeldeversorgung	11
8.5	Feuerschutzeinrichtungen	11
8.6	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	12
8.7	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	12
8.8	Müllbeseitigung und Altlasten	13
8.9	Sonstiges – Dränleitungen	13
9.	<u>Immissionsschutz</u>	14
10.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	17
11.	<u>Billigung der Begründung</u>	19
12.	<u>Arbeitsvermerke</u>	19

Anlage

Kompensationsermittlung - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pötenitz für den Bereich Eichenallee.

1. Allgemeines

1.1 Zur Bedeutung der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises. 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“.

Zur Stadtgemeinde Dassow gehören neben Dassow die Ortsteile Tankenhagen, Groß Voigtshagen, Klein Voigtshagen, Holm, Wilmstorf, Wieschendorf, Lütgenhof/ Flechtkrug, Prieschendorf, Kaltenhof, Schwanbeck, Harkensee, Barendorf, Rosenhagen, Feldhusen, Johannstorf, Benckendorf und Volkstorf. Derzeit leben in der Gemeinde rund. 4.040 Einwohner. Davon im Ortsteil Pötenitz 264 Einwohner (Stand: März 2005).

1.2 Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Pötenitz

In der Ortslage Pötenitz soll in erster Linie die Wohnfunktion und die Fremdenverkehrsfunktion gefestigt werden. Die Landschaftsvielfalt und die Lage unmittelbar an der Ostsee bieten beste natürliche Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung. Als Standortfaktor für den Ortsteil ist die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw. Ostholstein zu berücksichtigen.

In zweiter Linie soll erst die Agra- und Dienstleistungsfunktion Bedeutung für den Ortsteil haben. Die Zahl der Arbeitskräfte ist in der Vergangenheit stark zurückgegangen.

Durch die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2 wurden durch die Gemeinde planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung von Baugebietes, insbesondere von Wohngebieten und Sondergebieten für Fremdenverkehr, geschaffen.

Die Entwicklung der Wohnfunktion wird insbesondere im Süden der Ortslage verfolgt. Im Norden der Ortslage wird das Ortsbild durch die ehemalige Gutshofanlage geprägt. In diesem Bereich ist insbesondere die Entwicklung von Fremdenverkehr und Tourismus Ziel der Gemeinde.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pötenitz für den Bereich Eichenallee dient eine Amtliche Vermessung, die im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch das Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg und die Hansestadt Wismar bereitgestellt wurde.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pötenitz für den Bereich Eichenallee liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S.205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).

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

1.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pötenitz für den Bereich Eichenallee liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,

- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996,
- Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow, für die Bereiche der ehemaligen Gemeinde Pötenitz und Harkensee, im Aufstellungsverfahren.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Im Süden der Ortslage Pötenitz an der Eichenallee sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur arrondierenden Wohnbebauung geschaffen werden. Die ergänzende Bebauung soll dabei jedoch nicht über die vorhandene Wohnbebauung in Richtung Süd hinausgehen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Nach den Darstellungen des **Landesraumentwicklungsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)** liegt das Gebiet der Stadtgemeinde Klütz und auch die Ortslage Pötenitz

- innerhalb des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Lübeck,
- in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Darüber sind für die gesamte Stadtgemeinde weitere Ziele dargestellt.

- Bereiche westlich und nordwestlich von Pötenitz sowie Bereiche westlich von Harkensee liegen im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Im bzw. angrenzend an das Gemeindegebiet liegt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave).

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 Stadtgemeinde Dassow ist aufgrund ihrer Funktion im zentralörtlichen System die Möglichkeit gegeben, eine Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus zu fördern..

Der **Teilflächennutzungsplan** der Stadt Dassow befindet sich in Aufstellung. Im Vorentwurf ist das Satzungsgebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Ziele der Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pötenitz für den Bereich Eichenallee stimmen mit den dargestellten Zielen im Vorentwurf zum Teilflächennutzungsplan überein. Die Satzung gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Lage des Satzungsgebietes und vorhandene Bestandsstrukturen

Naturräumlich lässt sich das Satzungsgebiet 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 strukturierter Grundmoränenbereich an.

Im Satzungsgebiet liegen Höhen um 14 m ü.HN vor.

Die Ortslage Pötenitz befindet sich nordwestlich der Stadt Dassow. Das Satzungsgebiet liegt im Süden der Ortslage Pötenitz. Es umfasst eine Fläche westlich der Eichenallee.

Im Satzungsgebiet ist ein Wohngebäude vorhanden. Die Erschließung erfolgt über die Eichenallee.

5. Regelungsinhalt

Die Stadt Dassow bestimmt mit der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pötenitz für den Bereich Eichenallee die Grenzen für einen Teil der Bebauung eindeutig.

Zur planungsrechtlichen Regelung setzt die Gemeinde innerhalb der Satzung fest:

- räumlichen Geltungsbereich der Satzung,
- Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung einbezogen werden,
- Flächen, für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB Baurecht besteht,

- Überbaubare Flächen als Baugrenze für den einbezogenen Bereich,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Festsetzung der Sockelhöhe über Straßenniveau,
- Standorte für beispielhafte Einzelbaumpflanzungen.
- in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen.

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.

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pötenitz umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

5.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der festgesetzten Grenzen (räumlicher Geltungsbereich der Satzung) richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

5.3 Weitere planungsrechtliche Festsetzungen

Gebäude sind nur mit maximaler Traufhöhe von 4,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m über dem Bezugspunkt zulässig. Der Bezugspunkt wird durch die Festsetzung der Sockelhöhe über Höhenniveau des angrenzenden Straßenabschnittes der Eichenallee 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)

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 zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

Innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Nebengebäude und Nebenanlagen (Terrassen, Zufahrten etc.) unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB). Diese Festsetzung erfolgt, um die Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen.

5.4 Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Dachneigung der Hauptgebäude muss zwischen 42 und 48° Dachneigung liegen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V).

5.5 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation des Eingriffes werden innerhalb des Satzungsgebietes auf dem Flurstück 83 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche des Flurstücks 83 sind 6 standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden.

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.

Um Schädigungen bzw. Beeinträchtigungen des südlich an das Grundstück 83 angrenzenden Alleebaumes auszuschließen, wird mit der Satzung festgelegt, dass Nebengebäude und Nebenanlagen (Terrassen, Zufahrten etc.) im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) des Baumes nicht errichtet werden dürfen bzw. befestigt werden dürfen. Das Grundstück ist grundsätzlich außerhalb des Wurzelbereiches des Alleebaumes mit Ver- und Entsorgungsleitungen zu erschließen. Durch Festsetzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, wird der Schutz sichergestellt.

5.6 Flächennachweis

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Gesamtgröße von ca. 0,3 ha.

Davon fallen 890 m² auf Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogen. Die Baugrenze in dieser Fläche umfasst eine Größe von ca. 250 m².

6. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird als gesonderter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag dieser Begründung beigefügt.

7. Verkehrliche Erschließung

Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage sind nur zulässig, wenn die Erschließung gesichert ist und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Ortslage Pötenitz wird durch Kreisstraßen an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. In Nordsüdrichtung erfolgt die verkehrliche Erschließung durch die Kreisstraße K 45 und aus Richtung West durch die Kreisstraße K 3.

Das Satzungsgebiet wird über die Eichenallee, die an die Kreisstraße K 3 anbindet verkehrlich erschlossen. Die Herstellung von Grundstückszufahrten wird erforderlich. Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der Satzung ist somit gesichert.

8. Ver- und Entsorgung

Anforderungen an die Ver- und Entsorgung im Bereich der Satzung sind derart geregelt, dass keine Kosten auf die Stadt Dassow entfallen. Der jeweilige Bauherr für das zur Bebauung vorgesehene Grundstück hat sämtliche Kosten für die Vorbereitung der Ver- und Entsorgung zu übernehmen. Dem Zweckverband Grevesmühlen dürfen aus der Durchsetzung der Satzung keine Kosten entstehen.

Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass das Grundstück gemäß den gültigen Satzungen des ZVG dem Anschluss- und Benutzungszwang unterliegt und es entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig ist. Der einmalig zu zahlende Anschlussbeitrag Schmutzwasser ist erhoben und entrichtet worden. Der Anschlussbeitrag Regenwasser wird nach Herstellung des Anschlusses des Grundstückes an die öffentlichen Entwässerungsanlagen erhoben.

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

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für Pötenitz kann durch den Zweckverband Grevesmühlen durch die Dargebotskapazität des Wasserwerkes Dassow gesichert werden. Durch den Zweckverband Grevesmühlen wurde im Stellungnahmeverfahren mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser gewährleistet ist. Sollten bei Realisierung der Vorhaben im Bereich der Satzung Umverlegungen von Beständen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen erforderlich sein, so hat der Bauherr die Kosten dafür zu zahlen. Voraussetzung ist, dass der Trinkwasserhausanschluss durch den Zweckverband hergestellt wird. Damit der Trinkwasserhausanschluss verlegt werden kann, ist die schriftliche Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich, dass die neugebaute Straße zur Verlegung des Anschlusses geöffnet werden kann.

Die Bepflanzung der Wegeränder und Böschungen an den Trassen des ZVG darf nur auf der Grundlage des DVGW Regelwerkes GW 125 vorgenommen werden, um die bestehenden und zukünftigen Ver- und Entsorgungstrassen sichern zu können.

8.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Gemeinde Pötenitz wird durch die E.ON e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Leitungsverläufe, die durch die E.ON edis AG mitgeteilt wurden, werden zu Informationszwecken dargestellt. Im Bauantragsverfahren sind jedoch Abstimmungen konkret zu führen. Aus der Darstellung der Leitungen kann kein Rechtsanspruch abgeleitet werden. Die E.ON edis AG hat mitgeteilt, dass der Anlagenbestand bei der vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen ist.

Die Versorgung des Gebietes kann durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert werden. Mit dem Energieversorgungsunternehmen sind entsprechende Abstimmungen zu führen. Eine vertragliche Vereinbarung zur Versorgung des Gebietes ist zwischen Bauherrn und der E.ON e.dis AG abzuschließen.

Die Hinweise der E.ON edis AG sind bei der Ausführung von Arbeiten zu beachten. Hierzu gehören:

- Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der E.ON edis AG,
- Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG.

8.3 Gasversorgung

Die Haushalte in Pötenitz versorgen sich größtenteils mit Flüssiggas. Die Gemeinde hat einen Konzessionsvertrag zur Versorgung mit Erdgas durch die Lübecker Stadtwerke. Innerorts wurden bereits Leitungen verlegt. Mit einer Versorgung der Ortslage kann kurzfristig gerechnet werden. Die Stadtwerke Lübeck haben mitgeteilt, dass die Gasversorgung über einen entsprechenden Hausanschluss möglich ist.

8.4 Fernmeldeversorgung

Die Gemeinde Pötenitz ist über die Knotenvermittlungsstelle Dassow an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Die Telekom AG soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen unterrichtet werden. Das Satzungsgebiet ist an vorhandene Anlagen anzuschließen. Es sind entsprechende Abstimmungen mit der Telekom zur Bestimmung der Anschlussbedingungen zu führen.

Durch den Fernmeldeversorger wurde darauf hingewiesen, dass bei der Einplanung neuzupflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1998, DIN 18920, Kommunale Koordinierungsrichtlinie und Richtlinie zum Schutz von Bäumen usw.) ausreichend zu berücksichtigen sind, um Konflikte bei Bau, Erhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien zu verhindern.

8.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz wird durch die Freiwillige Feuerwehr Pötenitz, die am Ort ein Spritzenhaus besitzt, gewährleistet. Die Löschwasserversorgung ist über die vorhandenen Hydranten zu sichern.

Durch das Sachgebiet Brandschutz des Landkreises wurde mitgeteilt, dass für das Gebiet die Löschwasserversorgung nach DVGW-Arbeitsblatt W405 sicherzustellen ist. Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt 48 m³/h. Die Löschwassermenge muss über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden durch die Feuerwehr gefördert werden können. Die Gemeinde sichert die Löschwasserentnahme bzw. Löschwasserbereitstellung.

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereit gestellt werden kann. Die Löschwasserentnahme über Hydranten der zentralen Wasserversorgung kann gesichert werden, der Hydrant, über den die Versorgung erfolgen soll, ist in

die „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Gemeinde Pötenitz und dem ZVG aufgenommen worden.

8.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen in die Kläranlage Dassow abgeleitet. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch den Anschluss an vorhandene Leitungen. Durch den Zweckverband Grevesmühlen wurde mitgeteilt, dass die Entsorgung grundsätzlich gewährleistet werden kann. Die Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser sind für das Baufenster verlegt worden und sind zu nutzen.

Die Ortslage Pötenitz wird über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes entsorgt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Trennsystem. Das Satzungsgebiet ist durch die Herstellung neuer Anlagen an das vorhandene System anzuschließen. Zur Entsorgung des Gebietes sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauherrn und Zweckverband abzuschließen.

Sollten bei Realisierung von Vorhaben im Satzungsgebiet Umverlegungen von Beständen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen erforderlich sein, so hat der Bauherr die Kosten dafür zu zahlen.

8.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Ortslage Pötenitz wird über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes entsorgt. Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Trennsystem. Das Satzungsgebiet ist durch die Herstellung neuer Anlagen an das vorhandene System anzuschließen. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist durch Anschluss an den Regenwasserhauptsammler zu sichern. Es besteht Anschlusszwang. Die Grundstücksanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser sind für das Baufenster verlegt wurden und sind zu nutzen. Sollten bei Realisierung von Vorhaben im Satzungsgebiet Umverlegungen von Beständen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen erforderlich sein, so hat der Bauherr die Kosten dafür zu zahlen.

Die Bepflanzung der Wegeränder und Böschungen an den Trassen des ZVG darf nur auf der Grundlage des DVGW Regelwerkes GW 125 vorgenommen werden, um die bestehenden und zukünftigen Ver- und Entsorgungstrassen sichern zu können.

Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Wallensteingraben-Küste“ die der Ableitung anfallenden Oberflächenwassers dienen, sind nicht vorhanden. Durch den Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ wurde darauf hingewiesen, dass Entwässerungsanlagen der landwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden sein können. Eine Bebauung sowie eine Bepflanzung mit Gehölzen sollte in diesen Fällen vermieden werden.

8.8 Müllbeseitigung und Altlasten

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. Gegebenenfalls sind Einrichtungen für die Getrennthaltung von Abfällen zu beachten.

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.

8.9 Sonstiges - Dränleitungen

Es ist zu sichern, dass vorhandene Dränleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Falle ausgeschlossen werden.

9. Immissionsschutz

Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm

Die Ortslage Pötenitz liegt an der Kreisstraße zwischen Dassow und Harkensee, an den Kreisstraßen K 3 und K 45. Das Satzungsgebiet liegt an der Eichenallee. Aufgrund der Entfernung zu den Kreisstraßen können unzumutbare Belästigungen durch Verkehrslärm ausgeschlossen werden. In der Eichenallee ist ausschließlich Anliegerverkehr vorhanden. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden aufgrund der Entfernung zu den Kreisstraßen sowie wegen des ausschließlich auftretenden Anliegerverkehrs nicht entstehen.

Beeinträchtigungen durch Gerüche

Südöstlich des Satzungsgebietes befindet sich das Gut Pötenitz – Agrargesellschaft mbH Pötenitz-Harkensee, bestehend aus einer Rinderanlage und einem Güllelager.

Das westlich an der Eichenallee angrenzende Wohngebiet (Gebiet des Bebauungsplanes Nr.1) war bereits vorhanden, als das Genehmigungsverfahren für die Stallanlage durchgeführt wurde. Im Genehmigungsverfahren für die Stallanlage wurden durch die Behörden Nachweise zum ausreichenden Schutz der Wohnbebauung in der Umgebung vor dem Betrieb der Stallanlage gefordert. Deshalb kann die Stadt davon ausgehen, dass hier die möglichen Interessenkonflikte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft wurden und keine Beeinträchtigungen durch die Stallanlage für die Umgebung und somit auch für das Satzungsgebiet zu erwarten sind.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg konnten im Zuge der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, der sich direkt westlich an das Satzungsgebiet anschließt, Unterlagen aus dem „Genehmigungsverfahren zur Errichtung und zum Betrieb einer Anlage zur Lagerung von Gülle in der Rinderanlage“ zur Verfügung gestellt werden. Darin wird ausgeführt: „Da für die Beurteilung der Emission aus dem Güllelager keine gesonderte Bewertungsmethode vorliegt, soll die Bestimmung des Mindestabstandes zwischen Stallanlage und nächstgelegener Wohnbebauung mit Hilfe der VDI-RL 3471 Rinder (Entwurf zurückgezogen) vorgenommen werden. Ausgehend von den in Pkt. 2.1 genannten Tierplatzzahlen und den im Punktsystem zur Stallbewertung nach o.g. Richtlinie erreichten 100 Punkten ergibt sich ein Mindestabstand bei 85,7 GV_{GE} von 219 m. Danach besteht für die nächstgelegene Ortschaft keine potentielle Betroffenheit durch Geruchsimmissionen aus dem Betrieb der Anlage.“ Im Gutachten wird von 420 Tierplätzen ausgegangen. In den Anlagen zum Genehmigungsbescheid wird eine Entfernung von 245 m zwischen dem vorhandenen Wohnhaus und der Mitte des Betriebsgeländes angegeben. Die im Satzungsgebiet zur Überbauung festgesetzte Fläche (Baugrenze) liegt in einer Entfernung von ca. 230 m zur Mitte der Betriebsanlage. Die Situation hinsichtlich der Entfernung zwischen Wohnbebauung und Stallanlage für die Neubebauung verändert sich im Vergleich

zum Bestand nur geringfügig. Der Mindestabstand von 219 m wird für die Neubebauung eingehalten.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine unzumutbaren Geruchsbeeinträchtigungen für die Wohnbebauung innerhalb des Satzungsgebietes zu erwarten sind.

Geruchsbelästigungen können aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der an die Ortslage 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.

Im Ergebnis des Stellungnahmeverfahrens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durch die Gemeinde eine Emissions- und Immissionsprognose zu Gerüchen, zu Auswirkungen der Rinderanlage Gut Pötenitz – Agrargesellschaft mbH im Rahmen der Ergänzungssatzung erstellt. Die Emissions- und Immissionsprognose wurde erarbeitet von der LMS Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern/Schleswig/Holstein GmbH, Fachabteilung für Immissionsschutz.

Hilfsweise wird aus der Emissions- und Immissionsprognose zu Gerüchen der Gliederungspunkt 7 Zusammenfassung der Ergebnisse als Auszug beigefügt:



7 Zusammenfassung der Ergebnisse

In der Stadt Dassow, Ortsteil Pötenitz, wird die Ergänzung des B-Plans Nr. 1 in der Eichenallee geplant. In diesem Zusammenhang beauftragte das Amt Schönberger Land die LMS Landwirtschaftsberatung Mecklenburg-Vorpommern/Schleswig-Holstein GmbH mit der Erstellung einer Emissions- und Immissionsprognose für Geruch.

Zu beachten war, dass trotz objektiver Einschätzung als Dorfgebiet der Immissionsrichtwert der GIRL M-V für Wohngebiete (Geruch an 10 % der Jahresstunden) einzuhalten ist.

Vorprägung, Ortsüblichkeit von Geruch aus der Tierhaltung, Minderung der Schutzwürdigkeit des Wohnens hinsichtlich von Gerüchen aus der Tierhaltung:

- o Die vorhandene fremdgenutzte Wohnbebauung in Pötenitz ist durch die vorhandene Rinderanlage vorgeprägt. Damit ist eine landwirtschaftlich geprägte Umgebung mit ortsüblichen Stallgerüchen für die zu beurteilende geplante Wohnbebauung gegeben. Die Feststellung der Ortsüblichkeit der Gerüche aus der Tierhaltung ist bedeutend für die Anerkennung der geminderten Schutzwürdigkeit des Wohnens.

Mindestabstand nach VDI 3474:

- o Die nächstliegende fremdgenutzte Wohnbebauung liegt außerhalb des halbierten Mindestabstandes für Dorfgebiete von 141 m.

Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung:

- o An den nächstliegenden fremdgenutzten Wohnbebauungen (BUP 1 und BUP 2) zum geplanten Vorhaben betragen die Geruchsimmisionen 6,6 % der Jahresstunden und somit unter dem Richtwert von 10 %.
- o ***Damit werden an diesen Immissionsorten der Schutz vor und die Vorsorge gegen erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet. Die auftretenden Gerüche liegen unter dem strengen Immissionsrichtwert der GIRL M-V für Wohnbebauung.***

Stand der Technik und Maßnahmen der Geruchsminderung:

- o Voraussetzung ist, dass in der Rinderanlage „Gut Pötenitz-Agrargesellschaft mbH“ die angeführten technischen Zusatzmaßnahmen zur Sicherung des Schutzes bzw. Erhöhung der Vorsorge sowie die Betreibersorgfalt realisiert werden.

Seite 22 von 23

Damit kann der Schutz und die Vorsorge gegen erhebliche Geruchsbelästigungen gewährleistet werden. Die auftretenden Gerüche liegen unter dem strengen Immissionsrichtwert der GIRL M-V für Wohnbebauung.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Realisierung der Anpflanzungen - Anpflanzungen auf dem Grundstück nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem betroffenen Grundstück abnahmefähig abzuschließen und der Stadt Dassow mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der Stadt Dassow. Die auf dem Grundstück 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 Kultur und Denkmalpflege 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 Kultur und Denkmalpflege 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.

Dränleitungen - Es ist zu sichern, dass vorhandene Dränleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Altlasten – Für das Gebiet liegen keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes vor. Mit der Auskunft der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit des Grundstückes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Deshalb wird auf die Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten hingewiesen. Sollten bei Erdarbeiten

Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren.

Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 10 und § 11 KrW-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushub verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 10 und § 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer genehmigten Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

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 es sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

Katastrophenschutz – Das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz hat mitgeteilt, dass das Grundstück in einem Gebiet/durch ein Gelände geht, worüber dem Munitionsbergungsdienst keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit keine Erkundungs- und Handlungsbedarf. 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet, dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

11. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Pötenitz für den Bereich Eichenallee wurde gebilligt durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am 19.11.2007.

Dassow, den 20.11.2007


Bürgermeister
der Stadt Dassow



12. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50