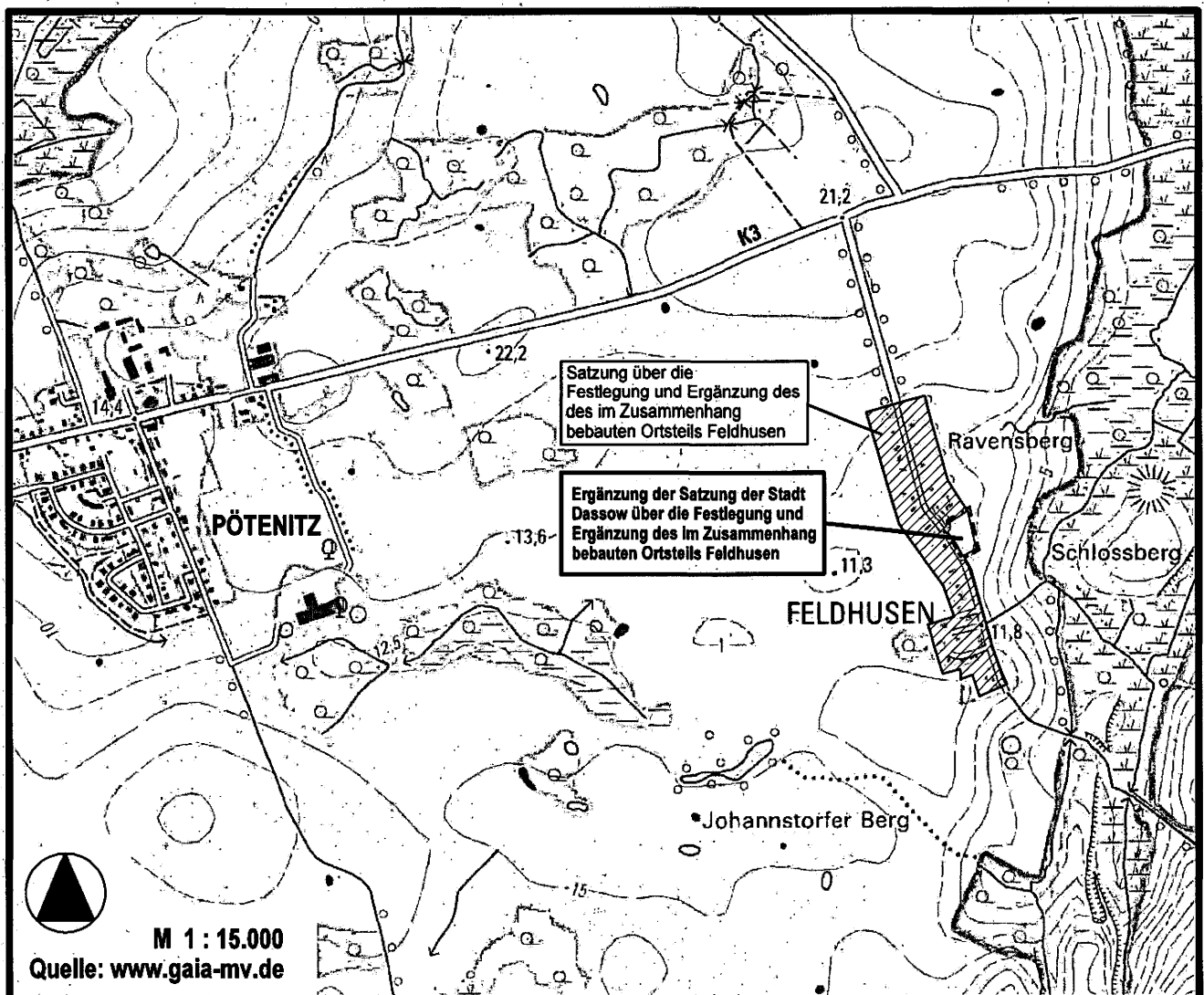


BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER STADT DASSOW

ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG
BEBAUTEN ORTSTEILS FELDHUSEN
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 13. November 2018

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

ZUR SATZUNG DER STADT DASSOW ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEILS FELDHUSEN

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	2.
1.1 Zur Bedeutung der Stadt Dassow	2
1.2 Städtebauliches Konzept	2
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Quellenverzeichnis	5
2. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	5
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	6
4. <u>Planungsziele und Regelungsinhalt</u>	7
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	9
4.2 Zulässigkeit von Vorhaben	10
4.3 Naturschutz und Landschaftspflege	11
4.4 Flächennachweis	15
5. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	16
6. <u>Ver- und Entsorgung</u>	16
7. <u>Immissionsschutz</u>	18
8. <u>Hinweise</u>	19
9. <u>Billigung der Begründung</u>	22
10. <u>Arbeitsvermerke</u>	22

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.

Zur Stadtgemeinde Dassow gehören neben der Stadt 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 Stadt rund 4.100 Einwohner. Davon leben im Ortsteil Feldhusen etwa 90 Einwohner.

1.2 Städtebauliches Konzept

Zur Darstellung der langfristigen Entwicklungsabsichten hat die Stadt Dassow den Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) aufgestellt.

Im Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teil der Stadt Dassow wurden für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Pötenitz und für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Harkensee die allgemeinen Zielvorstellungen für die ländlichen Ortsteile im nördlichen Gebiet der Stadtgemeinde dargestellt.

Es werden Flächen für die bauliche Entwicklung der jeweiligen Ortslage dargestellt. Da der Ortsteil Feldhusen aus städtebaulicher Sicht über entsprechende Ortsteilqualität verfügt, werden bisher bereits baulich genutzte Flächen sowie die für weitere Bebauung vorgesehenen Flächen - bisherige Außenbereichsflächen - im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Für den Ortsteil Feldhusen besteht bereits die Satzung über die Festsetzung und Abrundung für einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen der ehemaligen Gemeinde Pötenitz. Die Flächen, die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegen, sind im Teilflächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus ist eine Teilfläche im Südosten über die Satzung hinaus als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wird als Ergänzung für die bestehende Satzung betrachtet. Seinerzeit wurde aufgrund der zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung absehbaren städtebaulichen Entwicklung und Situation eine Einbeziehung der nunmehr in den Geltungsbereich einzubeziehenden Grundstücke noch nicht vorgesehen.

Der Ortsteil Feldhusen wird durch einen ländlichen Weg, der von der Kreisstraße K3 zwischen Pötenitz und Harkensee in südliche Richtung abzweigt, erschlossen. In der Ortslage handelt es sich um den Buchenweg. Er verläuft weiter bis Wieschendorf und bindet dann wieder an die Kreisstraße K3 zwischen Harkensee und Dassow.

Der größte Teil der bebauten Ortslage Feldhusen befindet sich westlich der Erschließungsstraße. Eine Bebauung östlich der Straße ist nur im nördlichen Bereich der Ortslage vorhanden. Eine einzeilige Straßenbebauung ist charakteristisch, wobei die Gebäude überwiegend giebelseitig zur Straße orientiert sind. Es handelt sich überwiegend um Siedler- und Gutsarbeiterhäuser, zum Teil treten noch Mischnutzungen innerhalb eines Gebäudes (Wohn- und Stallnutzung/landwirtschaftlicher Nebenerwerb) auf. Auf den einzelnen Grundstücksflächen befinden sich neben dem Wohnhaus zum Teil mehrere kleine Nebengebäude, die als Schuppen und Garagen genutzt werden oder zu Carports umgebaut wurden. Seit Beginn der neunziger Jahre hat sich eine starke bauliche Verdichtung innerhalb der Ortslage ergeben. Diese hat zur Stärkung der Ortsteilqualität beigetragen.

Entlang der Straße befinden sich abschnittsweise begleitende Gehölzbestände, wobei es sich sowohl um Einzelbäume, Baumreihen und Hecken handelt. Die dominierenden Arten sind Stiel-Eiche und Hainbuche. Abschnittsweise sind Neupflanzungen von Linden erfolgt.

Im südlichen Ortsbereich befinden sich neben der straßenbegleitenden Bebauung auch rückwärtig gelegene Gebäude, die durch Zufahrten erschlossen werden. Dabei handelt es sich um das ehemalige Gutshaus und den Bereich des Pferdehofes, der im Wesentlichen durch das große Stallgebäude geprägt wird.

Die Freiflächen innerhalb der Ortslage werden überwiegend als Grünland (Koppel) genutzt; teilweise tritt auch die gärtnerische Nutzung als Grabeland oder Obstgarten auf. Östlich der Straße befindet sich ein Kleingewässer. Im Uferbereich wachsen Weiden und Röhricht auf. Kleingewässer stellen nach § 20 des LNatG M-V geschützte Biotope dar. Ein weiteres Kleingewässer mit zwei bemerkenswerten Trauerweiden im Uferbereich befindet sich innerhalb der Wiesenflächen südlich des ehemaligen Gutshauses.

Im Rahmen der bestehenden Satzung über die Festsetzung und Abrundung für einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wurden die Baumöglichkeiten weitgehend ausgeschöpft.

Mit der vorliegenden Ergänzung der bestehenden Satzung werden nunmehr östlich des Buchenweges, südlich der vorhandenen Bebauung Möglichkeiten für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen. Die Absichten sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen dient die ALK mit dem derzeitigen Stand, die durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen, als Kommundaldienstleister, für die Bearbeitung zur Verfügung gestellt wurde. Zusätzlich ist über den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung hinaus der Bereich der rechtskräftigen Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang mit bebauten Ortsteils Feldhusen dargestellt.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung der Stadt Dassow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S.2193).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).
- BNatSchAG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).
- NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S, 66).
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- EG-Vogelschutzrichtlinie Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 20/7).

- Natura 2000-LVO M-V Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete im Mecklenburg-Vorpommern vom 12. Juli 2011.
- Hinweise zur Eingriffsregelung Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999.
- Heckenerlass Erlass zum Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Feldhecken Mecklenburg-Vorpommern, gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums und des Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei vom 20. Dezember 2001, Amtsblatt M-V, S. 129.
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. S. 2771).
- LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431,432).

1.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung der Stadt Dassow liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, vom 27. Mai 2016,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, vom 31. August 2011,
- Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow, für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee, endgültiges Exemplar,
- Rechtskräftige Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

Die ehemalige Gemeinde Pötenitz stellte die Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen auf, um die räumliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zum Außenbereich festzulegen (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Die Gemeinde ist bestrebt, die räumliche Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches zweifelsfrei festzulegen.

Mit der Ergänzungssatzung werden im südlichen Teil Arrondierungen der bestehenden Satzung unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Da die Grundstücke dem Außenbereich zugehörig sind, und sie als Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden, handelt es sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Es wird eine satzungsrechtlich bestimmte Grundlage für die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen geschaffen.

Dies erfolgt insbesondere deshalb, da dieser Bereich für eine ergänzende Bebauung im Anschluss an die vorhandene Bebauung geeignet ist. Die Zielsetzungen entsprechen dem Flächennutzungsplan. Mit der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Feldhusen wird eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für die Verwaltung geschaffen.

Zur satzungsrechtlichen Bestimmtheit werden einzelne Festsetzungen in Anlehnung an die bestehende Satzung in die Ergänzungssatzung aufgenommen. Die vorhandene Satzung für den Ortsteil Feldhusen wird somit ergänzt. Die Grundzüge der ursprünglichen Satzung werden gewahrt. Es werden lediglich Anforderungen, die sich aus gesetzlichen Änderungen ergeben, berücksichtigt.

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens hatte sich die Stadt Dassow auch mit der Anwendungsvoraussetzung für die Satzung nach § 34 BauGB zu beschäftigen. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass sie bei der Erstellung einer Ergänzungssatzung bleibt und sich an den Festsetzungen der bisherigen Abrundungs- und Ergänzungssatzung orientiert. Auf eine verbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes kann aus Sicht der Stadt Dassow verzichtet werden. Es sollen lediglich einzelne Festsetzungen getroffen werden. Aus diesem Grund hat die Stadt Dassow die Festsetzungsdichte überprüft und Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang reduziert.

Die Stadt Dassow ist weiterhin der Auffassung, dass eine Ergänzung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung der Ortslage Feldhusen möglich ist. Auf der westlichen Straßenseite ist geschlossene Bebauung straßenbegleitend vorhanden. Die östliche Straßenseite wird lediglich ergänzt. Die Ergänzung fügt sich an die vorhandene bebaute Ortslage an; wird durch einen Teich getrennt. Die Verbindung des Teiches in die östliche Landschaft ist durch Festsetzung einer naturbelassenen Fläche in der bisherigen Satzung vorbereitet. Zusätzlich entscheidet die Stadt Dassow im Rahmen der Festsetzungen der Ergänzungssatzung die Hecke im nördlichen Bereich, die ohnehin vorgesehen ist für die Anpflanzung zu ergänzen. Die vorhandene bauliche Umgebung prägt auch den Bereich dieses Grundstücks. Es sind überwiegend eingeschossig wirkende Gebäude (vom Erscheinungsbild her) in der Umgebung vorhanden.

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. Das Unterzentrum 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.

Östlich der Ortslage Feldhusen sind Flächen als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. Es handelt sich um Flächen des NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“.

Im **Teilflächennutzungsplan** der Stadt Dassow 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 Feldhusen stimmen mit den dargestellten Zielen des Teilflächennutzungsplanes überein. Die Satzung kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Entsprechend des Entwurfes zur Verordnung über das **Landschaftsschutzgebiet LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“** befindet sich östlich des Satzungsgebietes die Grenze des im Rechtsetzungsverfahren befindlichen Landschaftsschutzgebietes.

4. Planungsziele und Regelungsinhalte

Die Stadt Dassow bestimmt mit der Festlegung des Geltungsbereiches der Satzung die Grenze für die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen eindeutig. Es werden Außenbereichsgrundstücke in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden.

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

- Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung einbezogen werden.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind folgende Bauflächen charakteristisch, die im Teilflächennutzungsplan für den Bereich dargestellt sind:

- Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO.

Für die Ortslage Feldhusen ist charakteristisch, dass sie bei einer näher- und weitergehenden Präzisierung hinsichtlich der Art der Nutzung einem Kleinsiedlungsgebiet entspricht. Auszugsweise werden hier die Ausführungen aus der Begründung zum Flächennutzungsplan, Gliederungspunkt 7.1.3 wiedergegeben:

- In Feldhusen ist vorrangig die Wohnfunktion im Rahmen der bestehenden Abrundungssatzung zu entwickeln.
- Im Bereich des ehemaligen Herrenhauses soll im Rahmen der Gemischten Baufläche gewerbliche und touristische Funktion erhalten bleiben. Die bisherige Nutzung wird entsprechend berücksichtigt.
- Die Verdichtung der Bebauung im Bereich der Siedlungshäuser ist städtebaulich erwünscht.
- Eine geringfügige Erweiterung in südöstliche Richtung, ist östlich der Dorfstraße und südlich des vorhandenen Teiches vorgesehen und gewünscht.

In Feldhusen ist eine Hobbytierhaltung stark ausgeprägt. Die Hobbytierhaltung von Pferden für den Reitsport soll weiterhin unterstützt werden. Deshalb sieht die Stadt Dassow bei einer Untersetzung der Planungsziele für Feldhusen die Ausweisung als Kleinsiedlungsgebiet (WS) im Sinne der Baunutzungsverordnung als angemessen an. Für die Ortslage Feldhusen bleibt es jedoch bei der Darstellung der allgemeinen Art der baulichen Nutzung, Wohnbauflächen werden dargestellt. Für die Ortslage ist eine Mischung an Nutzungen vorhanden. Es handelt sich um eine Gemengelage. In der Ortslage Feldhusen ist auch entsprechend Viehhaltung vorhanden, die im Wesentlichen als Hobbytierhaltung bewertet werden kann. Somit wird auch davon ausgegangen, dass zukünftig die Tierhaltung in den Bereichen der Ortslage Feldhusen zulässig bleibt.

In Übereinstimmung mit Bewertungen des Amtes für Raumordnung und Landesplanung soll in Feldhusen die Wohnfunktion gestärkt werden und behutsam sowie ortsverträglich entwickelt werden. Im Stellungnahmeverfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde auf die positive Entwicklung der Ortslage Feldhusen hingewiesen. Im Unterschied zu anderen Ortslagen, die sich unmittelbar an der Küste befinden, konnte sich Feldhusen allmählich und in städtebaulich ausgewogenem Rahmen entwickeln, Großprojekte waren hier nie vorgesehen. Im Zusammenhang mit einer weiteren baulichen Entwicklung hat sich die Gemeinde bereits auf der Ebene des Landschaftsplanes entschieden, die außerordentlich hochwertigen landschaftlichen Sichtbeziehungen in östliche Richtung zu bewahren. Deshalb werden nur geringfügig bauliche Erweiterungen in Feldhusen vorgesehen. Die Stadt Dassow hat damit nicht allen Interessenlagen von privaten Einwendern entsprochen; unter Würdigung des sonstigen Stellungnahmeverfahrens und der örtlichen Situation wird jedoch eine über die vorgenommenen Darstellungen hinausgehende bauliche Entwicklung aus Sicht der Stadt Dassow nicht gesehen. Die Zielsetzungen zur Aufrechterhaltung der Pferdehaltung im Sinne einer Hobbytierhaltung werden begrüßt und sind weiterhin gewünscht.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Zielsetzungen für die Erweiterung der Ortslage Feldhusen östlich der Dorfstraße (und zur offenen Landschaft hin) im südöstlichen Bereich der Ortslage sehr

intensiv erörtert und diskutiert. Deshalb wird in diesem Zusammenhang auch für zukünftige Entscheidungen nochmals darauf hingewiesen. Eine über den Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung hinausgehende bauliche Entwicklung ist nicht gewünscht. Hierzu hatten auch auf der Ebene der Erstellung des Landschaftsplanes und der Erstellung des Flächennutzungsplanes Abstimmungen in den Ausschüssen der Ortsteilvertretung und des Bauausschusses und der Stadtvertretung stattgefunden. Die Einbeziehung ist unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und der vor Ort herrschenden Höhenlage und Situation nicht erfolgt. Auch die Naturschutzbehörde hat hierzu Belange in ihrer Stellungnahme vorgetragen. Die Reliefsituation gemäß der topographischen Karte wurde genutzt, um hier eine Abgrenzung vorzugeben. In der Tat ist keine natürliche Grenze vorhanden. Dies warf auch in der Vergangenheit die Frage auf, ob denn eine Entwicklung in südliche Richtung überhaupt noch erforderlich ist und vorbereitet werden soll oder nicht. Unter Abwägung sämtlicher Belange und insbesondere der Höhensituation entschied sich die Stadt Dassow dafür, eine geringfügige Ergänzung vorzunehmen. Die Begrenzung wird mit der Höhenlage begründet. Eine entsprechende Umgebung um den Bereich des Harkenwallés und der Niederungen ist vorgesehen und beabsichtigt. Die Stadt Dassow hält an den Darstellungen und Zielsetzungen des Entwurfs des Beteiligungsverfahrens fest und nimmt im endgültigen Exemplar keine Änderungen vor.

Die Stadt Dassow hat hierzu einen Abwägungsprozess durchgeführt. Die Stadt Dassow hat in Bezug auf die Darstellung von Flächen für weitere Bebauung in Feldhusen die Stellungnahme und Empfehlung der Bauleitplanung über die Anregung der Naturschutzbehörde gestellt, die empfohlen hatte, keine bauliche Entwicklung in Feldhusen mehr vorzubereiten.“

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

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage ein Vorhaben nur zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß baulicher Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügt, damit das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB.

Die Stadt Dassow macht sich zu Nutze, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB regelt und somit kaum weitere Festsetzungen erforderlich werden, sondern der vorhandene Bebauungszusammenhang entsprechende Vorgaben für die zukünftige Bebauung regelt. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich nach der in der Umgebung vorhandenen Situation. Örtliche Nutzungsvorgaben sind zu respektieren. Hierbei ist insbesondere die landwirtschaftliche Nutzung mit teilweiser immissionsträchtiger Prägung zu berücksichtigen.

Nach den inhaltlichen Festsetzungen der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 BauGB. Somit gilt für die Nutzung auf den Flächen, dass nicht nur Wohngebäude zulässig sind. Es gilt, dass für Wohngebäude Festsetzungen getroffen werden, wenn es sich um eingeschossige Wohngebäude handelt. Von der Grundstruktur ist ohnehin davon auszugehen, dass nur eingeschossig wirkende Gebäude errichtet werden; so entspricht es der städtebaulichen Umgebung. Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur auf den Grundstücksteilen, die bereits durch den Buchenweg, öffentliche Straße, erschlossen sind, möglich. Somit ist im Rahmen des Satzungsgeltungsbereiches lediglich eine einzeilige Bebauung in erster Reihe, entlang der öffentlichen Straße, möglich. Die Stadt Dassow macht von der Festsetzung einer Baugrenze Gebrauch. Dieses resultiert aus der Bebauung des nördlich gelegenen Flurstücks 6. Um hier ein Maß für die hintere Baugrenze zu sichern, wird die Baugrenze für die überbaubaren Flächen berücksichtigt. Die Stadt hatte sich dazu entschieden, um dem Gleichheitsgrundsatz der betroffenen Grundstücke entsprechend Rechnung zu tragen. Um eine eindeutige Vorgabe für die überbaubaren Flächen zu treffen und dies nicht dem Baugenehmigungsverfahren zu überlassen, hat die Stadt Dassow die Festsetzung der Baugrenze aufrechterhalten. Vom Landkreis war im Beteiligungsverfahren angeregt worden, auf die Baugrenze zu verzichten.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage gelten folgende zusätzliche Festsetzungen für eingeschossige Wohngebäude:

- Es sind eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Die Sockelhöhe darf maximal 0,60 m und die Traufhöhe maximal 3,80 m über der mittleren Geländehöhe liegen.
- Es sind Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hatte die Stadt auch die Absicht bekundet, 300 m² für die überbaubare Fläche festzulegen. Von diesem Ansatz ist die Stadt abgewichen bzw. zurückgetreten. Hier ist die Stadt Dassow dem Anspruch der Behörde gefolgt, dass diese Festsetzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung entbehrlich ist.

Für die Anrechnung bzw. Bewertung von Ausgleich und Ersatz wird dieses Maß als Grundlage weiterhin genutzt. Hiermit soll eine objektive Grundlage für die Bewertung von Ausgleich und Ersatz geschaffen werden.

Ebenso hat die Stadt Dassow auf die Festsetzung der offenen Bauweise verzichtet. Diese ergibt sich ohnehin aus der baulichen Umgebung; somit ist eine Festsetzung diesbezüglich entbehrlich.

Die Festsetzung der Traufhöhe erfolgt lediglich in den inhaltlichen Festsetzungen. In Kombination mit der Dachneigung wird die Firsthöhe geregelt. Weitergehende Festsetzungen zur Firsthöhe sind somit nicht erforderlich.

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Ergänzung der Grundstücke nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Für die Eingriffs-/Ausgleichsregelung werden für die Bebauung je überbaubaren Grundstück 300 m² versiegelte Fläche bzw. Inanspruchnahme von Fläche zugrunde gelegt. Auf dieser Grundlage wird der erforderliche Ausgleich ermittelt. Je zukünftigem Baugrundstück sollen 300 m² überbaubare Fläche zulässig sein. Es wird von insgesamt 3 überbaubaren Grundstücken in ortsüblicher Größe ausgegangen.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt sich ein Kompensationserfordernis von 4.683 m² KFÄ. Je Baugrundstück ergibt sich ein Kompensationserfordernis in Höhe von 1.561 m² KFÄ.

Die Bilanzierung der Eingriffe ist in den nachfolgenden Tabellen dargestellt.

Tab. 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträch- tigungsgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K+Z) x KF [m ²])
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	900	1	0,5	0,75	1.013
Gesamtfläche Versiegelung [m²]	900	Summe Gesamteingriff [m²] KFÄ			1.013

Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch A [m ²]	Kompensationserfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgesgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x (K-M) x KF [m ²])
zu Grünflächen					
Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)	2.190,60	1	0,5	0,75	821
Gesamtfläche Funktionsverlust [m²]	2.190,60	Summe Gesamteingriff [m²] KFA			821

Tab. 3: Biotopbeeinträchtigung innerhalb der Wirkzonen

Biotoptyp	Flächeninhalt A in Wirkzone [m ²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Wirkfaktor (W)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFA = A x K x W [m ²])
<i>Wirkzone 1 (0 - 50 m)</i>				
Kleingewässer mit Ufervegetation	1.583	6	0,3	2.849
Summe Beeinträchtigungen in Wirkzone 1 und 2 [m²]	1.583	Summe Beeinträchtigungen in Wirkzonen KFA [m²]		2.849

Tab. 4: Multifunktionaler Gesamteingriff

Maßnahme	KFA [m ²]
Versiegelung	1.013
Biotopverlust durch Funktionsverlust	821
Beeinträchtigung in Wirkzonen	2.849
Multifunktionaler Gesamteingriff	4.683

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Heckenanpflanzungen erfolgen. Auf den Grundstücken, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung aufgenommen wurden, sind am östlichen Geltungsbereichsrand auf dem Flurstück 8 und auf dem östlichen und südlichen Geltungsbereichsrand auf dem Flurstück 9 zweireihige Hecken in einer Mindestbreite von 4,00 m mit beidseitigem Saumbereich anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Pflanzabstand von 0,75 m und einem Reihenabstand von 1,5 m anzupflanzen. Die Anpflanzungen werden jeweils den zugehörigen und durch Teilung gebildeten Grundstücken zugeordnet und im Baugenehmigungsverfahren durch Auflage der Genehmigungsbehörde abschließend geregelt.

Dabei sind die Sträucher in den Pflanzreihen versetzt zueinander anzupflanzen. Der nicht mit Gehölzen bepflanzte Bereich der Fläche ist als Saumbereich zu entwickeln. Die Saumbereiche sind mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Sträucher sichern soll, ist zu gewährleisten. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich folgende einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und 3. Ordnung: Heister, Höhe 175/200 cm,
Sträucher: 2xv, Höhe 80-100 cm.

Bäume 2. und 3. Ordnung:
Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Hasel (*Corylus avellana*),
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Holunder (*Sambucus nigra*),
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*).

Durch Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Heckenanpflanzungen) für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke können 760 m² KFÄ erbracht werden (siehe nachfolgende Tabelle).

Die Heckenanpflanzungen sind jeweils durch die Grundstückseigentümer der jeweilig zugeordneten Grundstücke vorzunehmen und zu realisieren und dienen dem Ausgleich und Ersatz. Durch die Genehmigungsbehörde ist die Zuordnung zu den Grundstücken und die Realisierung als Auflage in den Genehmigungsbescheid aufzunehmen.

Tab. 5: Kompensationsmaßnahme

Kompensationsmaßnahme	Flächeninhalt (A) [m ²]	Kompensationswert (K)	Leistungsfaktor (L) (= 1 -Wirkfaktor)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x K x L [m ²]
Heckenanpflanzung	760	2,00	0,50	760
Summe Maßnahmen [m²]	760	Summe Maßnahmen KFÄ [m²]		760

Für die Maßnahme wird entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein

Kompensationswert von 2 angenommen. Bedingt durch die Lage an der Straße „Buchenweg“, sowie der angrenzenden Gartenbereiche der geplanten Bebauung wird ein Wirkfaktor von 0,5 verwendet. Daraus ergibt sich ein verringerter Leistungsfaktor von 0,5 (Leistungsfaktor = 1 - Wirkfaktor).

Mit der Maßnahme wird das Landschaftsbild aufgewertet und die Diversität des Naturraums erhöht. Weiterhin wird durch die Hecke die Möglichkeit für Wanderungsbewegungen geschaffen.

Es ist weiterer Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser wird aus einem Ökokonto auf externen Flächen abgesichert und ist bereits geregelt.

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten in Höhe von 3.923 m² wird durch externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ in Höhe des erforderlichen Bedarfs gesichert (siehe nachfolgende Tabelle).

Die für den Ausgleich erforderlichen Kompensationsflächenäquivalenten in Höhe von 3.923 m² KFÄ werden über das Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, aus dem Ökokonto VR-022 „Naturwald Roter See 2“, kompensiert. Damit wird der erforderliche Ausgleichsumfang in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ vollständig ausgeglichen.

Tab. 6: Gesamtbilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Ausgleichsmaßnahmen bestehend aus:	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation: 4.683 m ² KFÄ	- Heckenanpflanzungen im Plangebiet - Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“	760 m ² KFÄ 3.923 m ² KFÄ
Gesamtbilanz		
Flächenäquivalent (Bedarf): 4.683 m ² KFÄ	Flächenäquivalent Kompensation: 4.683 m ² KFÄ	

Ein weicher Übergang in die offene Landschaft und die Sicherung einer Verbindung vom Teich in östliche Richtung ist durch Festsetzungen zu sichern.

Die Naturschutzabteilung des StALU hatte um nochmalige Vorlage nach Klärung der Ausgleichsmaßnahmen gebeten. Da entweder Maßnahmen auf dem Grundstück oder Ökopunkte eines Ökopools genutzt werden, ist dies aus Sicht der Stadt Dassow entbehrlich. Ausgleich und Ersatz wird mit dem Satzungsbeschluss geregelt. Über das Abwägungsergebnis wird unterrichtet.

Die Grundstückszufahrten sind so zu legen, dass der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation kann Vereinbarkeit mit dem Baumschutz hergestellt werden. Zufahrten sind so zu legen, dass der Baumschutz gewährleistet

ist. Auf Festsetzungen hierzu wird verzichtet. Im Baugenehmigungsverfahren sind Nachweise des ausreichenden Baumschutzes zu beachten. Auf zusätzliche Festsetzungen wird verzichtet. Der Baumschutz ist unter Berücksichtigung des Schutzes des Wurzelbereiches Kronentraufe zuzüglich 1,50 m zu beachten.

Die geplante Erweiterung der Ortslage Feldhusen berührt ein permanentes Kleingewässer, das unter der Biotopnummer NWM00957 in das Biotopverzeichnis eingetragen worden ist. Das Kleingewässer unterliegt den Vorschriften des gesetzlichen Biotopschutzes gemäß § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V. In Bezug auf die Umbauung des Kleingewässers, das sich innerhalb bzw. am Rand der Ortslage befindet, wird entsprechend eingegangen. Die Stadt Dassow entscheidet, im nördlichen Bereich des einbezogenen Ergänzungsbereiches Flächen für Anpflanzungen festzusetzen und diese dauerhaft für Wanderungsbewegungen zu sichern. Bereits in der rechtskräftigen Satzung wurden nördlich des Teiches Flächen für Maßnahmen festgesetzt und vorgesehen. Hierauf wird in dieser Begründung eingegangen. Durch Festsetzung einer Hecke im nördlichen Bereich des Ergänzungsgrundstücks wird die Möglichkeit für Wanderungsbewegungen eingeräumt. Die Festsetzung und dauerhafte Sicherung erfolgen. Durch die Belassung der Bauaktivitäten auf den Baugrundstücken wird davon ausgegangen, dass baubedingte Auswirkungen entstehen können, die jedoch zeitlich befristet sind. Anlagebedingte Auswirkungen können durch unversiegelte Flächen auf ein Maß, das unerheblich ist, reduziert werden. Betriebsbedingte Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Hierzu wird auch die entsprechende Heckenpflanzung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Lage des Gebietes, können Auswirkungen auf das europäische Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) ausgeschlossen werden. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Flächen, die weniger als 100 m vom europäischen Vogelschutzgebiet „SPA Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) entfernt sind. Die Stadt Dassow hat sich bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes mit dem Sachverhalt beschäftigt. Durch umsäumende Heckenpflanzungen wird davon ausgegangen, dass Auswirkungen in östliche Bereiche auf ein unerhebliches Maß reduziert werden können. Erhebliche Beeinträchtigungen können aus Sicht der Stadt Dassow ausgeschlossen werden. Dadurch dass die Grundstücke entsprechend umsäumt werden, können Auswirkungen durch Licht minimiert werden. Eine Inanspruchnahme von Grundstücken außerhalb der Satzung wird nur für landwirtschaftliche Nutzung erfolgen. Somit wird von einer unerheblichen Auswirkung auf die Natura 2000-Schutzgebietskulisse ausgegangen.

4.4 Flächennachweis

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung umfasst eine Gesamtgröße von ca. 7,26 ha. Die Fläche, die als Ergänzung der bestehenden Satzung erfolgt, hat eine Größe von ca. 0,37 ha.

5. 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.

Der Ortsteil Feldhusen wird durch den Buchenweg, der durch das Dorf führt, verkehrlich erschlossen. Entlang dieser Straße befindet sich die vorhandene Wohnbebauung. Die Straße führt weiter nach Wieschendorf.

Die rückwärtigen bebauten Grundstücke im südlichen Bereich der Ortslage werden durch private Zufahrtsstraßen erreicht.

Sämtliche einbezogene Außenbereichsgrundstücke (nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB), die für eine Wohnbebauung vorbereitet werden, befinden sich unmittelbar an der öffentlichen Straße.

Im Bereich des Buchenweges ist auch eine Bushaltestelle in der Zukunft vorgesehen. Da die Straße im Bereich der Grundstücke recht breit ist, könnte zukünftig auch dieser Bereich für die Herrichtung eines Halteplatzes für den Bus genutzt werden. Diese Regelung erfolgt jedoch außerhalb und unabhängig von diesem Planverfahren.

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Ortslage Feldhusen ist mit Trinkwasser erschlossen. Die Grundstücke sind durch die Herstellung von Hausanschlüssen an diese Leitung anzubinden. Abstimmungen dazu sind durch den Bauherrn mit dem ZVG zu führen und vertraglich zu vereinbaren. Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Trinkwasserversorgung über die Anlagen gesichert ist.

Im Ortsteil Feldhusen erfolgt die Abwasserentsorgung dezentral über Kleinkläranalgen. Die Eigentümer sind grundstücksbezogen für die Schaffung der Voraussetzungen für die Abwasserbeseitigung eigenverantwortlich. Eine zentrale Erschließung ist nicht vorgesehen. Der Ort wurde durch die untere Wasserbehörde mit Bescheid vom 22.10.2003 (Aktenzeichen 66.11-13/10-58083-264-03) bis zum 31.10.2018 aus der zentralen Entsorgungspflicht befreit. Die Planung für die abwasserseitige Erschließung ist jedoch mit der Unteren Wasserbehörde konkret abzustimmen. Die Grundstückseigentümer müssen die Schmutzwasserbeseitigung über eine Kleinkläranlage bzw. Sammelgrube regeln.

Vom Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) wird die Klärschlamm Entsorgung über die Regelabfuhr gesichert.

Der Satzungsbereich wird nicht von Trinkwasserschutzzonen berührt.

Für den Ortsteil Feldhusen besteht die „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (Niederschlagswassersatzung - NSchiWS)“. Die Versickerung von unbelasteten Niederschlagswasser erfolgt aufgrund der Niederschlagswassersatzung der ZVG vom 08.12.2016 erlaubnisfrei. Für die Einleitung von Niederschlagswasser in

ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten. Entsprechend dieser Satzung ist unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern, auf denen es anfällt. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belangé des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen ist zu vermeiden bzw. zu minimieren.

Für direkte, gesammelte Einleitungen von Oberflächenwasser von Straßen in ein Gewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach dem WHG und dem LWaG bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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. Mit der Bauausführung ist sicherzustellen, dass vorhandene Drainageleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wiederhergestellt werden, dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Fall ausgeschlossen werden.

Brandschutz und Löschwasser

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes unter Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V). Die Anforderungen an die Erreichbarkeit bebaubarer Flächen sind gemäß Landesbrandschutzgesetz M-V zu beachten. Die Bereitstellung von Löschwasser kann im erforderlichen Umfang von 48 m³/h über 2 Stunden gesichert werden. Die baulichen Anlagen sind entsprechend der Nachweisführung dieses Löschwassermengens zu errichten. Darüber hinaus wären weitergehende Maßnahmen durch Private vorzusehen.

Löschwasser soll für das Satzungsgebiet aufgrund einer entsprechenden Sondervereinbarung zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen bereitgestellt werden. Löschwasser kann der Zweckverband nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Der Hydrant Nr. 201 steht für Löschwasserzwecke zur Verfügung, deckt aber den angefragten Bereich nicht ab. Die Löschwassermenge steht in Feldhusen, Flur 2, Flurstücke 8 und 9 zur Verfügung. Der Löschwasserteich von 100 m³ genügt und ist ca. 90 m vom letzten Grundstück entfernt. Nach Aussage des Amtes ist somit die Grundversorgung für Löschwasser gesichert.

Energieversorgung

In der Ortslage Feldhusen befinden sich Energieversorgungsanlagen. Der Standort der vorhandenen Umspannstation und die 20 KV-Leitung

befinden sich im Süden der Ortslage. Sie sind im Bereich der rechtskräftigen Satzung dargestellt. Sie berühren den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nicht.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur Satzung hat die Stadt Dassow Kenntnis von der E.DIS Netz GmbH über den Leitungsbestand erhalten. Dieser wird zu den Verfahrensunterlagen genommen. Es handelt sich dabei um Hauptleitungen im öffentlichen Bereich und Hausanschlussleitungen auf privaten Grundstücken. Einweisungen im Zuge von Baumaßnahmen sind gesondert und unabhängig zu regeln. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist die Stadt Dassow darauf hingewiesen worden, dass gegebenenfalls Flächen im öffentlichen Raum freizuhalten sind. Die Stadt geht davon aus, dass die Flächen nicht notwendig werden bzw. es sich nur um geringfügige zusätzliche Anbindungen von Grundstücken handelt. Sollte wider Erwarten Fläche benötigt werden und diese wider Erwarten nicht auf dem Gebiet der Stadt Dassow gesichert werden kann, wäre dies durch private Grundstückseigentümer im Bedarfsfall mit der E.DIS Netz GmbH abzustimmen.

Die vorhandenen Anlagen dürfen nicht unter-/ überbaut werden und sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten. Notwendige Verlegungen erfolgen zu Lasten des Verursachers. Vor Baubeginn ist das Energieversorgungsunternehmen rechtzeitig zu informieren. Ein Anschluß an das Versorgungsnetz ist durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich. Dafür sind geeignete Flächen im öffentlichen Raum zur Verfügung zu stellen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung der Grundstücke erfolgt im Rahmen der jeweils geltenden Abfallsatzung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bzw. den von diesen „beauftragten Dritten“. Die Grundstücke sind anschlusspflichtig.

Die Plätze für Abfallbehälter müssen sicher und leicht erreichbar sein. Sie sind entlang der mit Sammelfahrzeugen befahrbaren Straße abzustellen. Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Altlasten

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden keine Kenntnisse über Altlasten bekanntgegeben.

Fernmeldeversorgung

Im Satzungsbereich liegen Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Baumaßnahmen bzw. Pflanzmaßnahmen berührt werden. Die Deutsche Telekom AG ist rechtzeitig vor Bau- bzw. Pflanzbeginn in Kenntnis zu setzen, um erforderliche Maßnahmen einleiten zu können und die Versorgung der Grundstücke sicherstellen zu können.

7. Immissionsschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde. Dies teilte das StALU in seiner Stellungnahme mit; gleichermaßen, dass hinsichtlich der

Festlegung der Grenzen keine Immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken bestehen.

Auswirkungen durch Verkehrslärm

Die Ortslage Feldhusen liegt am Buchenweg, der als Gemeindestraße zu betrachten ist und der die Kreisstraße K3 und die Ortslage Wieschendorf verbindet.

Das Satzungsgebiet liegt direkt an der öffentlichen Straße. Auf der Straße ist vornehmlich mit Anliegerverkehr zu rechnen. Eine übergeordnete Bedeutung nimmt diese Straße innerhalb des Verkehrsnetzes nicht ein. Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm werden aufgrund des ausschließlich auftretenden Anliegerverkehrs nicht gesehen.

Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung

An das Satzungsgebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf diese möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Größere Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe. Somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Satzungsgebietes gewahrt.

8. Hinweise

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

(2) Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

(3) Abfall- und Kreislaufwirtschaft - Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als

Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist. Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind diese auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz-LBodSchG M-V) der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises bekanntzugeben.

(4) Die Mülltonnen sind am Entsorgungstag an der öffentlichen Straße bereitzustellen, so dass die Anforderungen des Entsorgungsunternehmens erfüllt werden und eine ordnungsgemäße Entsorgung möglich ist.

(5) Munitionsfunde - Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für die auf der Baustelle arbeitenden Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

(6) Bodenschutz - Im Plangebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz vorhanden. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg - Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren

Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

(7) Gehölzschutzmaßnahmen - Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

(8) Bauvorbereitende Flächenberäumungen von Grünlandflächen sind außerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern vorzunehmen, nicht zwischen dem 15. März und dem 15. Juli. Soll davon abgewichen werden, so ist zuvor durch eine gutachtliche Kontrolle sicherzustellen, dass die Fläche nicht von bodenbrütenden Vögeln besonders geschützter Arten angenommen ist. Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es unter anderem verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, so wie darüber hinaus wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

(9) Baumschutz – Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten (Stromversorgung, E.DIS) sind Leitungstrassen von Baumpflanzungen freizuhalten. Im Nahbereich von Leitungen sind entsprechende Abstimmungen mit den Ver- und Entsorgern zu führen.

(10) Kabel- und Leitungstrassen – Zu Leitungstrassen und zu Kabeln sind grundsätzlich Abstände der jeweiligen Ver- und Entsorger einzuhalten; für die E.DIS Netz GmbH gelten die Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 als geregelt. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

(11) Festpunkte des geodätischen Festpunktnetzes – Im Bereich der Satzung befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Für weitere Planungen und Vorhaben sind die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte des Landesamtes für innere Verwaltung M-V einzuhalten und zu beachten.

(12) Die für den Ausgleich erforderlichen Kompensationsflächen-äquivalenten in Höhe von 3.923 m² KFÄ werden über das Ökokonto der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, aus dem Ökokonto VR-022 "Naturwald Roter See 2", kompensiert. Damit wird der erforderliche Ausgleichsumfang in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ vollständig ausgeglichen.

9. **Billigung der Begründung**

Die Begründung zur Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow gebilligt am 17.11.2018

Dassow, den 20.11.2018



Annett Pahl
1. stellvertretende Bürgermeisterin
der Stadt Dassow



10. **Arbeitsvermerke**

Im Rahmen der Satzung ist die Stadt Dassow unter anderem aufgefordert worden, sich im Bedarfsfall der Inanspruchnahme von Kompensationsflächenäquivalenten nochmals mit Versorgern bzw. Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu verständigen. Hier wird maßgeblich Bezug genommen auf die Stellungnahme der GDMcom und des StALU. Da entweder Flächen auf dem Grundstück für Ausgleich und Ersatz genutzt werden oder Ökopunkte aus bestätigten Ökokonten, geht die Stadt Dassow davon aus, dass weitergehende Regelungen und Abstimmungen nicht erforderlich werden. Ansonsten gilt die Stellungnahme nur für den abgegebenen Bereich.

Aufgestellt für die Stadt Dassow durch das:

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