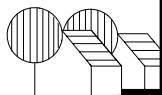
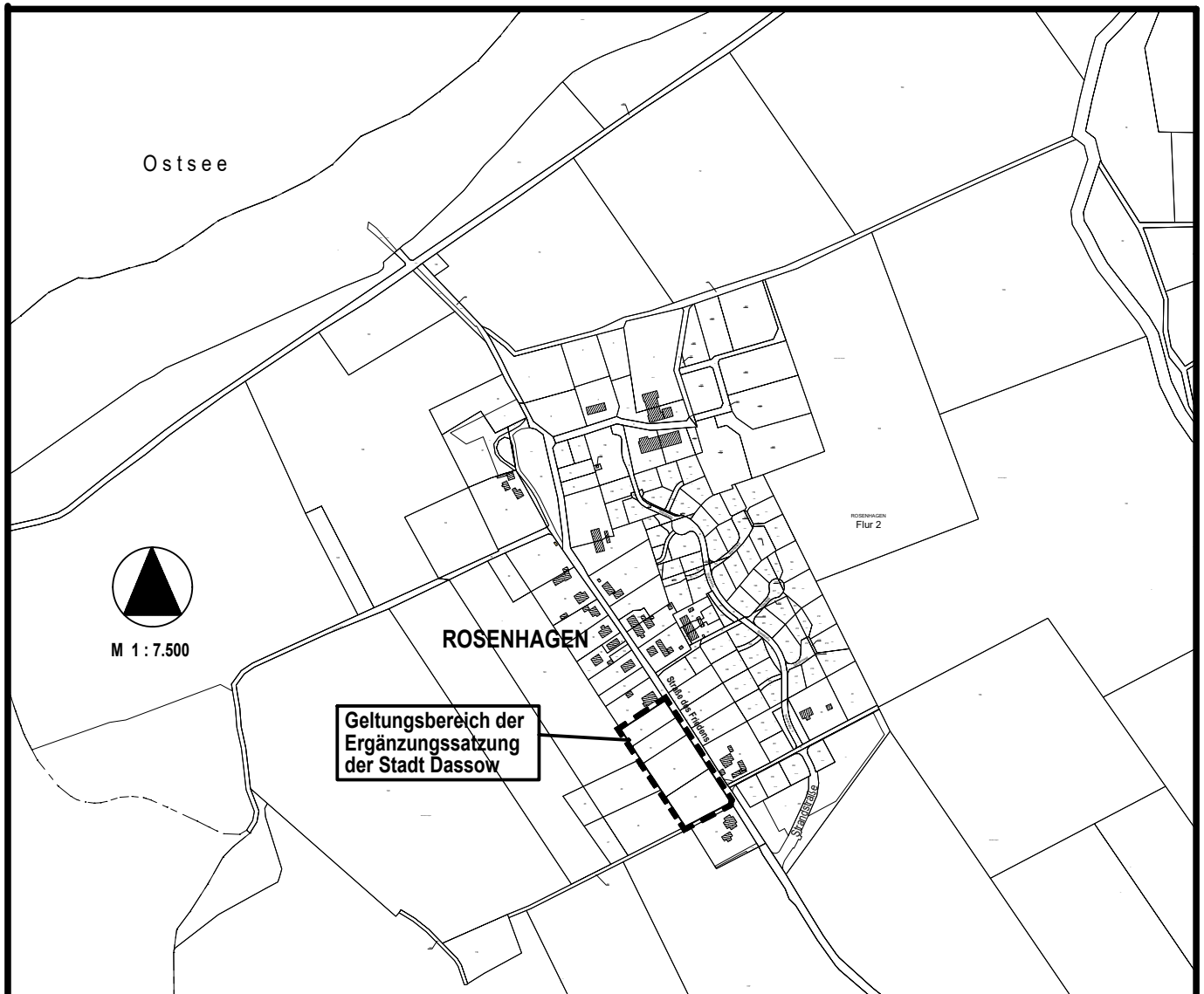


BEGRÜNDUNG

ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG

DER STADT DASSOW

FÜR EINEN TEILBEREICH
DER ORTSLAGE ROSENHAGEN
(SÜDWESTLICHER ORTSEINGANG)
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 29. August 2019

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung der Stadt Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	Städtebaulicher Teil
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde
2.	Allgemeines
2.1	Abgrenzung des Satzungsgebietes
2.2	Kartengrundlage
2.3	Bestandteile der Satzung
2.4	Rechtsgrundlagen
3.	Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm
4.3	Flächennutzungsplan
4.4	Landschaftsplan
4.5	Schutzgebiete-Schutzobjekte
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation
5.2	Naturräumlicher Bestand
6.	Planungsziele
6.1	Planungsziel
6.2	Städtebauliches Konzept
7.	Planerische Zielsetzungen
8.	Immissions- und Klimaschutz
9.	Verkehrliche Erschließung
10.	Ver- und Entsorgung
10.1	Wasserversorgung

10.2	Abwasserbeseitigung	13
10.3	Oberflächenwasserbeseitigung	14
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	15
10.5	Energieversorgung	16
10.6	Gasversorgung	16
10.7	Telekommunikation	16
10.8	Abfallentsorgung	16
10.9	Flächenbilanz	16
11.	Auswirkungen der Planung	17
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
12.1	Denkmalpflege	17
12.2	Altlasten	17
12.3	Leitungsbestand	18
12.4	Munitionsfunde	18
12.5	Gewässerschutz	19
12.6	Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	19
TEIL 2	Umweltbelange	20
1.	NATURA-2000 Verträglichkeitsuntersuchung	20
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	20
3.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	20
3.1	Gesetzliche Grundlagen	20
3.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	21
3.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	23
3.4	Gesamtbilanzierung	25
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	27
TEIL 3	Ausfertigung	29
1.	Beschluss über die Begründung	29
2.	Arbeitsvermerke	29

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

Die Stadt Dassow befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Funktion der Stadt Dassow als ländlicher Zentralort zwischen der Hansestadt Lübeck und der Kreisstadt Grevesmühlen soll weiter ausgebaut werden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 105, welche in Richtung Osten nach Grevesmühlen und Wismar und in westliche Richtung nach Selmsdorf und Lübeck verläuft. Darüber hinaus liegt die Stadt am Schnittpunkt der Bundesstraße 105 mit der Landesstraße L1, die von Dassow in nordöstliche Richtung nach Klütz und in südliche Richtung nach Schönberg führt. Die gute verkehrliche Anbindung der Stadt an das überörtliche Verkehrsnetz stärkt die Position Dassows als Grundzentrum zwischen im Norden des Landkreises.

Die Stadt Dassow wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. In der Gemeinde leben rund 4.010 Einwohner auf insgesamt 6.650 ha Fläche (Stand 2014).

Die Ortsteile Barendorf, Benckendorf, Feldhusen, Flechtkrug, Groß Voigtshagen, Harkensee, Holm, Johannstorf, Kaltenhof, Klein Voigtshagen, Lütgenhof, Pötenitz, Prieschendorf, Rosenhagen, Schwanbeck, Tankenhagen, Volkstorf, Vorwerk, Wieschendorf und Wilmstorf sind neben dem Ortszentrum Teile der Stadt Dassow.

Der Ortsteil Rosenhagen liegt unmittelbar an der Ostseeküste. Langfristig ist eine geordnete fremdenverkehrliche Entwicklung unter Bewahrung der vorhandenen Wohnbebauung und eine dem Ort angepasste Wohnentwicklung Ziel der Stadt Dassow.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung befindet sich im Südwesten der Ortslage Rosenhagen, am südlichen Ortseingang, südwestlich gelegen an der Straße des Friedens. Das Satzungsgebiet umfasst die Flurstücke 52, 51, 50 und 46 der Flur 2 Gemarkung Rosenhagen.

Der Geltungsbereich wird

- im Nordwesten durch vorhandene Bebauung auf dem benachbarten Grundstück,
- im Nordosten durch die Straße des Friedens,
- im Südosten durch vorhandene Bebauung auf dem benachbarten Grundstück und
- im Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

begrenzt.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen dient die Liegenschaftskarte mit Stand Juni 2019, erhalten vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen für den Bereich innerhalb des Geltungsbereiches (Stadt Dassow, Gemarkung Rosenhagen, Flur 2). Darüber hinaus ist die ALK aus dem Jahr 2013 abgebildet.

Mit der aktuellen Grundstücksteilung wurden 6 Baugrundstücke gebildet. Am südöstlichen Geltungsbereichsrand (innerhalb des Satzungsgebietes) wurde ein schmales Flurstück in einer Breite von 4,00 m gebildet, was dem Grundstückseigentümer die Erreichbarkeit seiner westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (außerhalb des Satzungsgebietes) ermöglicht.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Stadt Dassow besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- textlichen Festsetzungen mit den örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigelegt. Zusätzlich werden eine Natura-2000 Verträglichkeitsuntersuchung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag als Anlagen beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 (GVObI. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVObI. M-V S. 221,228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Stadt Dassow stellte die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, um die vorhandene Bebauung südwestlich der Straße des Friedens im südwestlichen Ortsbereich Rosenhagens zu ergänzen. Um die Voraussetzungen in Form von Baurecht zu schaffen, sind die Aufstellung eines

Bebauungsplanes bzw. einer anderen städtebaulichen Satzung sowie die Durchführung eines entsprechenden Verfahrens erforderlich. Die Stadt Dassow hat sich aufgrund der vorliegenden Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 entschieden. Mit dieser Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um die mit der Satzung erfassten Flächen ergänzt. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeiten sind mit Rechtskraft der Satzung Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen dieser Satzung entsprechen. Es werden Festsetzungen getroffen, die aus Sicht der Stadt Dassow für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Satzungsgebietes der Ergänzungssatzung notwendig sind. Darüber hinaus gelten die Anforderungen des § 34 BauGB.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LREP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Das Stadtgebiet Dassow und der Ortsteil Rosenhagen befinden sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Die Stadt Dassow befindet sich darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

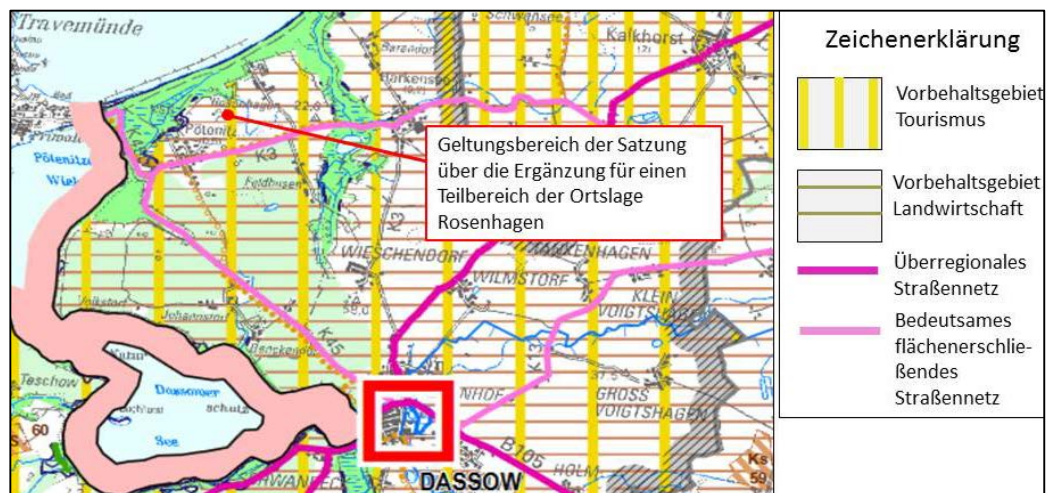


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/media/regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>), eigene Bearbeitung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP M-V.

Die Stadt Dassow wird im RREP als Grundzentrum aufgeführt. Grundzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches „mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes“ (RREP WM 2011: 42) und sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Der Nahbereich der Stadt Dassow umfasst das Gemeindegebiet und Selmsdorf. Die Stadt gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen (RREP 3.2.2).

Darüber hinaus befindet sich die Stadt Dassow im Grenzraum der Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck. Die Stadt soll aufgrund ihrer Lage wichtige Entwicklungsimpulse für die Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (RREP 3.2.2 und 4.1).

Aufgrund dieser Standortgunst sollen „ausreichende, attraktive Bauflächenangebote für Wohnungsbau“ (RREP WM 2011: 58) geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine nachholende Siedlungsentwicklung gesichert werden, um die Einwohnerverluste in Folge der innerdeutschen Teilung auszugleichen (RREP 4.1).

Die Stadt Dassow hat sich im Rahmen der Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow mit der Entwicklung der Wohnnutzung beschäftigt. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung hat zu den Planungszielen der Stadt im Zuge der Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes Stellung genommen und die Stadt Dassow die gegebenen Hinweise des Amtes bewertet.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seiner Stellungnahme vom 06.01.2017 mit, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die Ergänzungssatzung für den Bereich südwestlich der Straße des Friedens ist aus dem wirksamen Teilflächennutzungsplan entwickelt. Der Teilflächennutzungsplan zeigt im Geltungsbereich der Satzung Wohnbaufläche (siehe Abb. 2).

4.3 Flächennutzungsplan

Für die Ortslage Rosenhagen gilt der Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) aus dem Jahr 2014. Der wirksame Teilflächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich der Satzung Wohnbaufläche (W2) dar. Da das Planungsziel für die Ergänzungssatzung in der planungsrechtlichen Vorbereitung der Flächen für eine Wohnnutzung besteht, ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

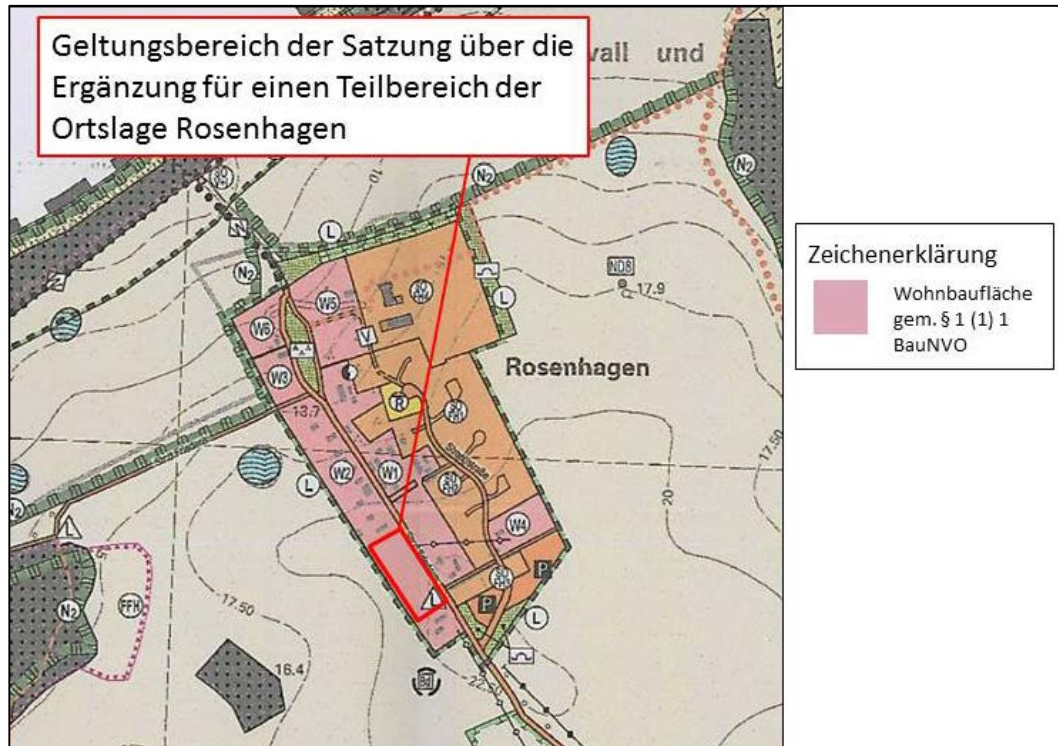


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung

4.4 Landschaftsplan

Die Satzung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes. Bei der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet.

4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Durch die Ergänzungssatzung sind keine Schutzgebiete sowie geschützte Bäume gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V laut Umweltportal M-V betroffen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich der Satzung existiert kein Bebauungsplan oder eine andere städtebauliche Satzung. Da sich der Bereich nicht innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sondern im Außenbereich - entlang der Straße zwischen bebauten Grundstücken - befindet, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 35 BauGB. Im wirksamen Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow ist für den Geltungsbereich der Satzung Wohnbaufläche dargestellt. Im Ort Rosenhagen bieten sich keine weiteren Möglichkeiten für eine Nutzung an. Die Entwicklung wird als städtebaulich geordnet angesehen und entspricht den Zielen des Flächennutzungsplanes.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Satzungsgebiet befindet sich südwestlich der Straße des Friedens in der Ortslage von Rosenhagen und umfasste ursprünglich die Flurstücke 46, 50, 51 und 52 der Flur 2 in der Gemarkung Rosenhagen. Vor Satzungsbeschluss wurde die Teilung der Flurstücke vorgenommen.

Östlich vom Geltungsbereich der Ergänzungssatzung verläuft die asphaltierte Straße des Friedens (OVL) an die sich nach Osten die Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südöstlicher Ortseingang) anschließt. Einzelne Grundstücke sind schon bebaut, andere liegen noch brach. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch die Bereiche der 1. bis 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, südlich durch ein bebautes Grundstück mit Wohnhaus, Nebenanlagen und gärtnerisch genutzten Flächen, westlich von landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche (ACL) und nördlich durch Wohnbebauung (OEL) entlang der Straße des Friedens begrenzt.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich Ackerflächen (ACL). Die Stadt Dassow hat die Flächen bereits im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung. Innerhalb der Siedlungslage von Rosenhagen sollen die Möglichkeiten einer ergänzenden Bebauung genutzt und zusätzliche Möglichkeiten für Wohnbebauung geschaffen werden. Die Stadt Dassow hat unter Beachtung eines angemessenen Wachstums an Wohneinheiten beschlossen, für die Fläche südwestlich der Straße des Friedens eine Ergänzungssatzung aufzustellen. Es werden Voraussetzungen zur arrondierenden Wohnbebauung geschaffen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und der vorhandenen rechtskräftigen Satzung /Ergänzungssatzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite soll sich die zukünftige Bebauung an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

Entsprechend der vorhandenen, ortstypischen Struktur wird eine einzeilige Bebauung durch die Satzung geregelt.

Um Klarheit hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben zu schaffen, werden einzelne Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung getroffen. Es wird geregelt, dass eine Bebauung mit Wohngebäuden zulässig ist. Zudem werden die Traufhöhe und die Firsthöhe festgesetzt. Auf weitere umfassende Festsetzungen wird verzichtet. Maßgeblich wird auf das Einfügeeerfordernis nach § 34 Abs. 1 BauGB abgestellt.

6.2 Städtebauliches Konzept

Die bereits vorhandene straßenbegleitende Bebauung wird zwischen zwei bebauten Grundstücken ergänzt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes soll sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen dieser Satzung und im Übrigen nach § 34 BauGB ergeben.

7. Planerische Zielsetzungen

Im Rahmen der Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, werden ausschließlich Festsetzungen getroffen, die aus Sicht der Stadt Dassow für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Satzungsbereiches der Ergänzungssatzung notwendig sind.

§1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich umfasst das Gebiet, das innerhalb der im Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

Der beigegefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen des Satzungsgebietes richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

§ 3 - Ergänzungssatzung, Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete

Höhe der Gebäude

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Straße des Friedens, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.

Gebäude sind nur mit einer maximalen Traufhöhe von 3,80 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m über dem Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen orientieren sich am örtlichen Spektrum sowie an den Festsetzungen der nordwestlich der Straße des Friedens (gegenüberliegende Straßenseite) vorhandenen, rechtskräftigen Ergänzungssatzung.

Die Stadt hat die Festsetzung zur Höhe unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes baulicher Anlagen im Ort berücksichtigt. Zusätzlich wird zur Klarstellung die maximale Höhe aus Sicht der Gemeinde unter Prüfung des vorhandenen Bestandes und der vorhandenen planungsrechtlichen Umgebung festgelegt.

Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude

Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Darstellung erfolgt in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB mit einer Baugrenze.

Darüber hinaus sind Nebengebäude auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig.

Die Hauptgebäude sind giebelständig oder traufständig zur Straße auszurichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Um auch künftig die ortstypische, straßenbegleitende Bebauung mit einer giebelständigen oder traufständigen Ausrichtung zur Straße des Friedens zu sichern, werden für das Satzungsgebiet überbaubare Flächen sowie Festsetzungen zur giebelständigen oder traufständigen Ausrichtung der Gebäude getroffen. Die Errichtung von schräg zur Straße stehenden Gebäuden ist nicht Planungsziel der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen.

Bauweise und Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung 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).

Mit der Festsetzung von ausschließlich zulässigen Einzelhäusern wird das im Ort vorhandene Spektrum berücksichtigt. Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wohnungen wird durch die Stadt Dassow Einfluss auf die künftige Zahl der Einwohner genommen. Die Zulässigkeit von zwei Wohnungen je Einzelhaus ist ortstypisch.

Zufahrten

Während des Planaufstellungsverfahrens hat sich die Stadt Dassow entschieden, die Grundstückszufahrten nicht zu regeln, so dass eine diesbezügliche Festsetzung letztlich mit der Satzung nicht vorgenommen wird.

§ 4 - Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften werden in Anlehnung an die Festsetzungen der nordwestlich der Straße des Friedens (gegenüberliegende Straßenseite) vorhandenen, rechtskräftigen Ergänzungssatzung getroffen.

Dächer

Die Hauptgebäude müssen mit Dachneigungen zwischen 40° und 46° errichtet werden. Die festgesetzte maximale Dachneigung gilt nicht für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als rote oder rotbraune Hartdacheindeckung erfolgen. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden sowie glasierten oder edelengobierten Dacheindeckungen ist unzulässig.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Während des Aufstellungsverfahrens der vorliegenden Satzung hat die Stadt Dassow entschieden, nur Harteindeckung zuzulassen. Die Errichtung von Reetdächern ist nicht zulässig. Zudem kann der Löschwasserbedarf nur mit max. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden abgesichert werden, was in der Regel für die Errichtung von harten Bedachungen ausreicht.

Auch die beabsichtigte Grundstücksstruktur und die Bebauung in der Umgebung lassen eher die Regelung für die Errichtung von Gebäuden mit harter Bedachung zu.

Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50% je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben Weiß, Grau, Blau, Rot, Holzfarben, Grün.

Die Gebäudesockel sind aus Naturstein oder ziegelrotem Klinker oder als geputzte Sockelbereiche – weiß, grau oder beigefarben – herzustellen. Die Sohlbänke sind aus Naturstein, ziegelrotem Klinker, Holz oder Zinkblechen oder in naturfarbenem Aluminium herzustellen.

Während des Aufstellungsverfahrens der vorliegenden Satzung hat die Stadt Dassow entschieden, von der Zulässigkeit von Holzfachwerkfassaden abzusehen. Dies steht auch im Einklang mit dem Löschwasserbedarf, der in einer Höhe von max. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden abgesichert werden kann.

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

Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich der Stadt Dassow entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten durch Ökopunkte ausgeglichen werden. Dafür werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald "Roter See 1" der Landesforst M-V in Anspruch genommen. Der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von 4.799 Ökopunkten wurde geschlossen. Die Sicherung des Ausgleichs über Ökopunkte ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde entschieden, dass der Kompensationsbedarf insgesamt außerhalb des Satzungsbereiches durch den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone "Ostseeküstenland" aus dem o.g. Ökokonto auszugleichen ist. Dazu wurde der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von 4.799 Ökopunkten zwischen der Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen Rechts als Flächenagentur, Malchin, und der Stadt Dassow geschlossen. Die Sicherung des Ausgleichs über die Ökopunkte ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt. Die Zulässigkeit von Maßnahmen, welche sich besonders negativ auf das Klima auswirken, wird durch die vorliegende Planung nicht begründet.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die geringe Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung zu einer erheblichen Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit einhergehenden Veränderungen der Geräusch- und Schadstoffimmissionen führen wird.

Aufgrund der Lage des Satzungsgebietes nördlich des vorhandenen Parkplatzes wird lediglich mit Anlieger- und Zielverkehr gerechnet.

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

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung werden nicht festgesetzt. Darüber hinaus ist es jedem Bauherrn frei überlassen, im Rahmen der planungsrechtlich zulässigen Vorhaben Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung umzusetzen.

9. 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 Rosenhagen wird durch Straße des Friedens, die an die Kreisstraße K3 anbindet, an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Durch die Erweiterung der vorhandenen Bebauung der Ortslage in geringem Umfang ergeben sich aus Sicht der Stadt Dassow keine Anforderungen an den Ausbau der innerörtlichen Gemeindestraße.

Das Satzungsgebiet liegt direkt an der Straße des Friedens und wird über diese verkehrlich angebunden. Die Erschließung der für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke erfolgt durch die Herstellung von Grundstückszufahrten. Die verkehrliche Erschließung des Bereiches der Satzung ist somit gesichert.

Während des Planaufstellungsverfahrens wurde bereits die Grundstücksteilung vollzogen. Dabei wurde auch bereits beachtet, eine Fläche in einer Breite von 2,00 m als "Verkehrsbegleitfläche Straße" herauszuteilen. Diese Fläche wurde während des Planaufstellungsverfahrens in der vorliegenden Satzung somit als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Stadt kann diese Fläche in einem nachgelagerten Verfahren entsprechend der angestrebten Nutzung widmen. In diesem Zusammenhang wird aufgeführt, dass die Stadt Dassow für den Bereich der Straße des Friedens in Rosenhagen ein Gestaltungskonzept unter

Berücksichtigung des Verkehrs – insbesondere unter Berücksichtigung der weiteren städtebaulichen Planungen in Rosenhagen – aufstellt. Die o.g. Verkehrsbegleitfläche wird in diesem Gesamtkonzept entsprechend Berücksichtigung finden.

10. Ver- und Entsorgung

Aufgrund des vorhandenen Gebäudebestandes entlang der Straße des Friedens ist davon auszugehen, dass die Ver- und Entsorgung grundsätzlich auch für den Geltungsbereich der vorliegenden Satzung sichergestellt ist. Die einzelnen Ver- und Entsorger wurden im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und aufgefordert, eine Stellungnahme abzugeben.

10.1 Wasserversorgung

Das Stadt- und Gemeindegebiet der Stadt Dassow wird durch den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Dassow versorgt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Die innerhalb des Satzungsgebietes neu entstehenden Gebäude sind an die vorhandenen Anlagen und Leitungen des ZVG anzubinden.

Der Zweckverband wurde im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung der Ergänzungssatzung keine Kosten entstehen.

Die auf privatem Grund vorhandene Trinkwasserleitung des Zweckverbandes wird in öffentliche Flächen umverlegt.

10.2 Abwasserbeseitigung

Die Stadt Dassow hat die Abwasserbeseitigungspflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde der Zweckverband am Verfahren beteiligt.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes. Der Zweckverband teilte mit, dass die Entsorgung des Schmutzwassers über die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet werden kann.

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

Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung der Ergänzungssatzung keine Kosten entstehen.

10.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Der Ortsteil Rosenhagen der Stadt Dassow ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgenommen. Entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG wurde durch den Zweckverband Grevesmühlen die satzungsrechtliche Regelung zur erlaubnisfreien Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers getroffen. Das anfallende auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Niederschlagswassersatzung des ZVG vom 08.12.2016 versickert werden. Verantwortlich für die Herstellung sind die zukünftigen Bauherren.

Die ordnungsgemäße Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Einzelgrundstücken - gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 - ist der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen.

Der Stadt Dassow liegt eine baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen für die rechtskräftige Ergänzungssatzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße des Friedens von Februar 2012 vor. Von den sechs Untersuchungspunkten liegen die Punkte 2-6 unmittelbar gegenüber des Satzungsgebietes südwestlich der Straße des Friedens. Die Entfernung der im Gutachten untersuchten Beprobungspunkte zum Satzungsgebiet beträgt ca. 25,00 m. Aufgrund der geringen Entfernung wird davon ausgegangen, dass für die Grundstücke des Satzungsgebietes nordöstlich der Straße des Friedens und für die Grundstücke südwestlich der Straße des Friedens gleichartige Verhältnisse vorliegen.

Die Ausführungen in Bezug auf die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers werden entsprechend übernommen.

Bis in eine Tiefe von max. 2,60 m stehen sandige Horizonte an, die als ausreichend durchlässig und versickerungsfähig eingestuft werden. Die darunter liegenden Geschiebeböden sind stark wasserstrauend und daher nicht für eine Versickerung geeignet. Auf dem südlichsten Grundstück des Untersuchungsgebietes stehen diese Böden bereits in Tiefen ab 0,70 m an, sodass die darüber liegenden Sande keine ausreichende Mächtigkeit zur Wasseraufnahme vorweisen. Aufgrund der Lage des Grundstückes sind diese Bedingungen für das Satzungsgebiet südwestlich der Straße des Friedens für die beiden südlichen Grundstücke (Nr. 5 und Nr. 6) anzunehmen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Versickerungspotential als mäßig einzustufen ist.

Bei einer Regenwasserversickerung vor Ort ist diese oberflächig als Mulden- oder Mulden-Rigolen-Versickerung durchzuführen.

Für die beiden südlichen Grundstücke ist die Versickerung jeweils an den nördlichen Grundstücksrand zu legen. Die Versickerungssysteme sind auf lehmige Sande zu bemessen, mögliche Lehmeinlagerungen können größere Systemabmessungen erforderlich machen.

Der Zweckverband teilte mit, dass keine Möglichkeit der direkten Einleitung in den Vorfluter besteht. Eine Festsetzung wird nicht getroffen.

Der Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ teilte mit, dass das Gewässer Nr. 11:1:2 für eine eventuelle Einleitung von Niederschlagswasser zur Verfügung steht. Das Gewässer befindet sich ca. 300 m westlich des Vorhabengebietes. Da die Regenwasserableitung durch Versickerung vorgesehen ist, erübrigt sich die Einleitung in die vorhandene Vorflut.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf einer Genehmigung.

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

Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung der Ergänzungssatzung keine Kosten entstehen.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

Für die Stadtgemeinde Dassow ist der Feuerschutz über die Freiwillige Feuerwehr sichergestellt.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes wird durch die Stadt Dassow ein Löschwasserbedarf von mindestens 48 m³/h über 2 Stunden abgesichert. Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden ist ausreichend, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Gewährleistung der ausreichenden Sicherung von Löschwasser über das Hydrantennetz wurde im Verfahren geprüft. Der Zweckverband Grevesmühlen wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren beteiligt. Der Zweckverband teilte mit, dass für das Satzungsgebiet der Hydrant 816 für Löschwasserzwecke in Anspruch genommen werden kann. Dieser bringt bei Einzelentnahme mehr als 48 m³/h aber weniger als 96 m³/h. Weiterhin wird im Bereich der Satzung ein zusätzlicher Hydrant errichtet. Es erfolgt eine vertragliche Regelung zwischen dem Zweckverband und der Stadt Dassow.

Die Bereitstellung von ausreichend Löschwasser für die Errichtung von Reetdächern ist somit nicht gewährleistet. Die Errichtung von harten Bedachungen wird gesichert. Reetdächer sind auch vor diesem Hintergrund somit nicht als zulässig festgesetzt, weil der Löschwasserbedarf für diese Bedachungen nicht abgesichert werden kann. Gleiches trifft für Außenwände aus Holzfachwerk zu.

Die Beurteilung zur Nutzung und damit der Gewährleistung der Abdeckung des Löschwasserbedarfes für den festgelegten Geltungsbereich der Satzung obliegt der Stadt Dassow. Der Nachweis sowie die Abstimmungen zur gesicherten Löschwasserbereitstellung sind mit Bereitstellung von mehr als 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden erbracht.

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der 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 Grundstücke werden straßenbegleitend bebaut. Somit ist die Erreichbarkeit gesichert.

Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung der Ergänzungssatzung keine Kosten entstehen.

Für den Objektschutz ist der jeweilige Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte zuständig.

10.5 Energieversorgung

Die Stadt Dassow wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Das Unternehmen wurde im Aufstellungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

10.6 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

10.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wurde am Verfahren beteiligt. Die Anbindung an das Netz der Telekom ist möglich.

10.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Abfallentsorgung muss entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag an der Straße des Friedens bereitzustellen.

10.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst ca. 0,8 ha.

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Ergänzungsfläche	7.722
Fläche innerhalb von Baugrenzen	1.901
Straßenverkehrsfläche	275
Gesamtfläche des Satzungsgebietes	7.997

11. Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend der getroffenen Festsetzungen und weiterhin nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Entwicklungsabsichten der Stadt Dassow planungsrechtlich vorbereitet.

Die Erschließung ist aufgrund des vorhandenen Bestandes durch die Straße des Friedens gesichert.

Die Ortslage wird durch die Einbeziehung des Satzungsgebietes in die im Zusammenhang bebaute Ortslage arrondiert.

Die Umsetzung der Planungsziele führt zu Bodenversiegelungen der bisher intensiv anthropogen genutzten landwirtschaftlichen Flächen.

Es ergeben sich keine relevanten Änderungen für die bebaute oder für die landschaftliche Umgebung.

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Denkmalpflege

Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gemäß DSchG M-V § 11 unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bzw. der unteren Denkmalschutzbehörde in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Diese Erhaltungsverpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch durch die untere Denkmalschutzbehörde zur Sicherstellung einer fachgerechten Untersuchung und Bergung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V). Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält (§ 29 Abs. 1 DSchG M-V).

12.2 Altlasten

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, Sachgebiet Altlasten / Immissionsschutz, unverzüglich zu informieren. Werden schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne

des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die notwendigen Maßnahmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung) mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bei Erfüllung dieser Pflichten müssen die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis beachtet werden, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt wird, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

12.3 Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

12.4 Munitionsfunde

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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 auf der Baustelle arbeitende 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) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

12.5 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

12.6 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkungen beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

TEIL 2 **Umweltbelange**

1. NATURA-2000 Verträglichkeitsuntersuchung

Es ergeben sich keine besonderen Anforderungen für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301). Im Ergebnis der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung kann die Stadt Dassow davon ausgehen, dass durch die Aufstellung und Realisierung der Ergänzungssatzung für den südwestlichen Ortsbereich Rosenhagen keine Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten sind. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig. Die Natura-2000-Untersuchung wird als Anlage beigelegt.

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Es ergeben sich keine besonderen Anforderungen. Auswirkungen auf Tier- oder Pflanzenarten sind durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung nicht zu erwarten. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Anlage beigelegt.

3. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Innerhalb der Ortslage Rosenhagen wurden Möglichkeiten für eine ergänzende Bebauung durch die Stadt Dassow überprüft. Am südlichen Ortseingang von Rosenhagen sind Flächen für eine ergänzende Bebauung geeignet. Unbebaute Flächen befanden sich östlich und westlich der Straße des Friedens. Für den östlichen Teil der Straße des Friedens wurde bereits 2012 Baurecht geschaffen. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Wachstums an Wohneinheiten innerhalb der Ortslage hat die Stadt Dassow entschieden, für die Fläche südwestlich der Straße des Friedens ebenfalls eine Ergänzungssatzung aufzustellen.

Im Süden der Ortslage Rosenhagen werden südwestlich der Straße des Friedens die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur arrondierenden Wohnbebauung geschaffen. Die ergänzende Bebauung wird straßenbegleitend erfolgen. Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes und der vorhandenen rechtskräftigen Satzung /Ergänzungssatzung auf der gegenüberliegenden Straßenseite wird sich die zukünftige Bebauung an den örtlichen Gegebenheiten orientieren.

Durch die vorliegende Eingriffs- und Ausgleichregelung erfolgt eine naturschutzfachliche Bewertung des Vorhabens hinsichtlich der geplanten Eingriffe auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Ermittlung der notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 12 NatSchAG M-V stellt die Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG hat der Verursacher vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen bzw. Ersatz in Geld zu leisten.

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

3.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

Der Ortsteil Rosenhagen der Stadt Dassow liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland. Kleinräumiger lässt sich das Gebiet um Rosenhagen der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ und der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 30.09.2016).

Der Bereich von Rosenhagen liegt innerhalb der Grundmoräne des Weichelglazials. Das Gelände ist flach mit mäßig geneigten Anteilen. Der Ortsteil Rosenhagen liegt im Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflerme grundwasserbestimmt und/oder staunäßig. Die lehmigen Bodensubstrate bilden bei natürlicher Entwicklung überwiegend Tieflerme-Parabraunerden und Tieflerme- Braunaugley. Innerhalb des östlich gelegenen Niederungsbereiches der Hakenbäk bildeten sich Niedermoorböden heraus (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 30.09.2016).

Im Satzungsgebiet liegen Höhen um die 20 m über HN vor. Das Gelände fällt in Richtung Nordost (Ostsee) (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 30.09.2016).

Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Das Satzungsgebiet befindet sich südwestlich der Straße des Friedens in der Ortslage von Rosenhagen und umfasst die Flurstücke 46, 50, 51 und 52 der Flur 2 in der Gemarkung Rosenhagen.

Östlich vom Geltungsbereich der Ergänzungssatzung verläuft die asphaltierte Straße des Friedens (OVL) an die sich nach Osten die Ergänzungssatzung der

Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südöstlicher Ortseingang) anschließt. Einzelne Grundstücke sind schon bebaut, andere liegen noch brach. Südöstlich wird der Geltungsbereich durch die Bereiche der 1. bis 3. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, südlich durch ein bebautes Grundstück mit Wohnhaus, Nebenanlagen und gärtnerisch genutzten Flächen, westlich von landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche (ACL) und nördlich durch Wohnbebauung (OEL) entlang der Straße des Friedens begrenzt.

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst Ackerflächen (ACL).

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Durch die Ergänzungssatzung werden keine geschützten Bäume gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V sowie geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V beeinträchtigt.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Tab. 1: Naturschutzfachliche Wertstufen

Werteinstufung	Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9 fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum liegenden Biotope bewertet. Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

Tab. 2: Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope

Biotoptyp-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste	Status	K-Wert
12.1.2	ACL	Lehmacker		1		1,0

Die **Ackerflächen (ACL)** werden durch eine intensive Nutzung charakterisiert. Durch den Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel sowie durch wiederholte Bodenbearbeitung sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Es wird ein unterer Kompensationswert von **1,0** verwendet.

3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Die Größe des gesamten Untersuchungsgebietes beträgt rund 8.000 m².

Flurstück	Biotoptyp	Fläche	m²
ehem. Flurstück 52	Lehmacker (ACL)	1.374	m²
Baugrundstück Nr. 1		1.374	m²
ehem. Flurstück 51	Lehmacker (ACL)	1.369	m²
Baugrundstück Nr. 2		1.369	m²
ehem. Flurstück 50	Lehmacker (ACL)	2.723	m²
Baugrundstück Nr. 3		1.361,50	m²
Baugrundstück Nr. 4		1.361,50	m²
ehem. Flurstück 46	Lehmacker (ACL)	2.531	m²
Baugrundstück Nr. 5		1.140	m²
Baugrundstück Nr. 6		1.391	m²

Die während des Planaufstellungsverfahrens vorgenommene Flurstücksteilung zwecks Bildung der Baugrundstücke und die damit verbundene geringfügige Reduzierung der Baugrundstücke 1 bis 6 ist bei der Bilanzierung des Eingriffes vernachlässigbar. Es handelt sich hierbei um die Berücksichtigung der Verkehrsbegleitfläche Straße sowie um eine mögliche Zuwegung zur Erreichbarkeit von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich in der Regel um zeitlich begrenzte, Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch

genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingte Belastungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung wird ein Versiegelungsgrad von 30% angenommen (Wohn- und Nebengebäude sowie mögliche vollversiegelte Wegeflächen).

Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Grundstücke nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Die Ergänzungsfläche befindet sich in einem Landschaftsbildraum mit einer Bewertung von gering bis mittel.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird jedoch nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Herstellung der Bebauung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung als angemessen anzusehen. Wesentliche Grünstrukturen des Landschaftsraumes werden nicht beeinträchtigt.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Satzungsgebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung, Zufahrt)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche
(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone

Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird aufgrund des Umfangs und der zu erwarteten Wirkungen von 6 Grundstücken verzichtet. Durch die Vorprägung des Gebietes und die Lage im bebauten Bereich werden sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf die hochwertigen Biotopstrukturen im Anschluss ergeben. Zudem wird durch die Beanspruchung von Bauflächen, die im weiteren Sinne größere Lücken zwischen vorhandener Bebauung darstellen, eine Inanspruchnahme anderer wertvoller Außenbereichsflächen verhindert.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Die vorhandenen Baugebiete und deren Nutzung stellen anthropogene Störquellen dar. Bereiche die einen Abstand von maximal 50 zu diesen Flächen ausweisen erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

3.4 Gesamtbilanzierung

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Biotop nach der vollständigen Herstellung gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen, wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Es wird davon ausgegangen, dass je Baugrundstück maximal 30 % der Fläche versiegelt werden. Somit ergibt sich für die 6 ausgewiesenen Baugrundstücke eine Maximalversiegelung von insgesamt rund 2.399 m².

Tab. 3: Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung sgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ= A x (K+Z) x KF)
Baugrundstück Nr. 1					
Lehmacker (ACL)	412,2	1	0,5	0,75	463,73
Baugrundstück Nr. 2					
Lehmacker (ACL)	410,7	1	0,5	0,75	462,04
Baugrundstück Nr. 3					
Lehmacker (ACL)	408,45	1	0,5	0,75	459,51
Baugrundstück Nr. 4					
Lehmacker (ACL)	408,45	1	0,5	0,75	459,51
Baugrundstück Nr. 5					
Lehmacker (ACL)	342	1	0,5	0,75	384,75
Baugrundstück Nr. 6					
Lehmacker (ACL)	417,3	1	0,5	0,75	469,46
Gesamtfläche Versiegelung in m²	2.399,1	Gesamteingriff Versiegelung in m² KFÄ			2.698,99

70 % der zukünftigen Wohnbauflächen werden nicht überbaut und bleiben als Biototyp erhalten oder entwickeln sich zu Gärten bzw. Zierrasen. Für die zukünftig unversiegelten Bereiche auf den Wohngrundstücken, auf denen Gärten bzw. Zierrasen entstehen, kommt es zu einer Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust. Es wird angenommen, dass diese Flächen durch Begrünung bzw. Bepflanzung Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen werden. Daher wird eine Minimierung des Kompensationswertes von 0,5 berücksichtigt

Tab. 4: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensations- erfordernis (K)	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung sgrad (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation (KFÄ = A x (K-M) x KF)
Baugrundstück Nr. 1					
Lehmacker (ACL)	961,8	1	0,5	0,75	360,68
Baugrundstück Nr. 2					
Lehmacker (ACL)	958,3	1	0,5	0,75	359,36
Baugrundstück Nr. 3					
Lehmacker (ACL)	953,05	1	0,5	0,75	357,39
Baugrundstück Nr. 4					
Lehmacker (ACL)	953,05	1	0,5	0,75	357,39
Baugrundstück Nr. 5					
Lehmacker (ACL)	798	1	0,5	0,75	299,25
Baugrundstück Nr. 6					
Lehmacker (ACL)	973,7	1	0,5	0,75	365,14
Gesamtfläche Funktionsverlust in m²	Gesamteingriff Funktionsverlust in m² KFÄ				2.099,21

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Die Ergänzungsfläche befindet sich in keinem landschaftlichen Freiraum. Es wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich qualifizierter landschaftlicher Freiräume kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der bereits Beeinträchtigungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Daher wird davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Zusammenstellung des Kompensationsbedarfes

Für das Satzungsgebiet ergibt sich einen Gesamtumfang der Kompensation von insgesamt 4.798,20 m² KFÄ (TABELLE 5).

Tab. 5: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Baugrundstücks-Nr.	Biotopebeseitigung mit Flächenversiegelung	Biotopebeseitigung mit Funktionsverlust	Biotopebeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)	Gesamtumfang der Kompensation
1	463,73	360,68	0	824,40
2	462,04	359,36	0	821,40
3	459,51	357,39	0	816,90
4	459,51	357,39	0	816,90
5	384,75	299,25	0	684,00
6	469,46	365,14	0	834,60
gesamt	2.698,99	2.099,21	0	4.798,20

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt

Die Stadt Dassow beabsichtigt keine internen Kompensationsmaßnahmen in Form von Anpflanzungen von Obstbäumen umzusetzen. Sie will die zukünftigen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer nicht in der Gestaltung Ihrer unbebauten Grundstücksflächen einschränken.

Zur Kompensation der Eingriffe werden externe Kompensationsmaßnahmen genutzt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich der Stadt Dassow entstandene Eingriff soll in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten durch Ökopunkte ausgeglichen werden. Dafür sollen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald "Roter See 1" der Landesforst M-V in Anspruch genommen werden. Der Vertrag über die Reservierung und den Erwerb von 4.799 Ökopunkten wurde zwischen Landesforst M-V – Anstalt des öffentlichen

Rechts als Flächenagentur, Malchin, und der Stadt Dassow geschlossen. Die Sicherung des Ausgleichs über Ökopunkte ist über einen städtebaulichen Vertrag geregelt. Für die Umlegung der Kosten für den Erwerb von Ökopunkten auf die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer ist die Tabelle 5 zu verwenden, in der der Gesamtumfang an Kompensationsflächenäquivalenten (KFÄ) grundstücksbezogen aufgelistet ist. Ein KFÄ entspricht einem Ökopunkt.

Bilanzierung

Tab. 6: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	
4.798,20 m ²	- <u>externe KM</u> : Kauf von Ökopunkten 4.799 m ²
Gesamtbilanz	
4.798,20 m²	4.799 m²

Nach der Umsetzung der externen Maßnahmen beträgt das Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen insgesamt **4.799 m² KFÄ**. Damit wird der bilanzierte Bedarf von **4.798,20 m² KFÄ** um 0,80 m² KFÄ übertroffen. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung am _____ gebilligt.

Dassow, den

(Siegel)

Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 - 0
Telefax 03881 / 71 05 - 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de