

Satzung der Stadt Dassow über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee - Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 20.05.2022	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)	02.06.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

Die Straße „Am Katzbach“ (ehemals Friedensstraße) bildet die östliche Ortseinfahrtsstraße des Ortsteils Harkensee und ist von Wohngebäuden geprägt. Städtebaulich ist der Straßenraum in diesem Bereich lediglich einseitig, nördlich der Straße bebaut. Die südliche Straßenseite ist unbebaut. Um einen städtebaulich ansprechenden Ortseingang zu bewahren, soll durch eine Entwicklungssatzung der nordöstliche Ortsrand arrondiert werden. Die Gemeinde erreicht mit dem Baurecht von ca. zwei zusätzlichen Wohngebäuden die Aufwertung des Ortsbildes der Straße „Am Katzbach“.

Der Geltungsbereich wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Daher erfolgt die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Mit dem vorliegenden Entwurf der Entwicklungssatzung Harkensee soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Die Stadtvertretung wird gebeten, den Aufstellungsbeschluss zu fassen sowie den Entwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbelange) zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt die Aufstellung der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage) zu entnehmen.
2. Die Stadtvertretung billigt den vorliegenden Entwurf der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee (im

Folgenden Entwicklungssatzung Harkensee) sowie den Entwurf der zugehörigen Begründung inkl. Umweltbelange.

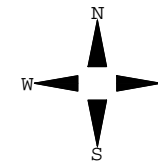
3. Mit dem Entwurf der Entwicklungssatzung Harkensee soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
4. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die Beschlüsse örtlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

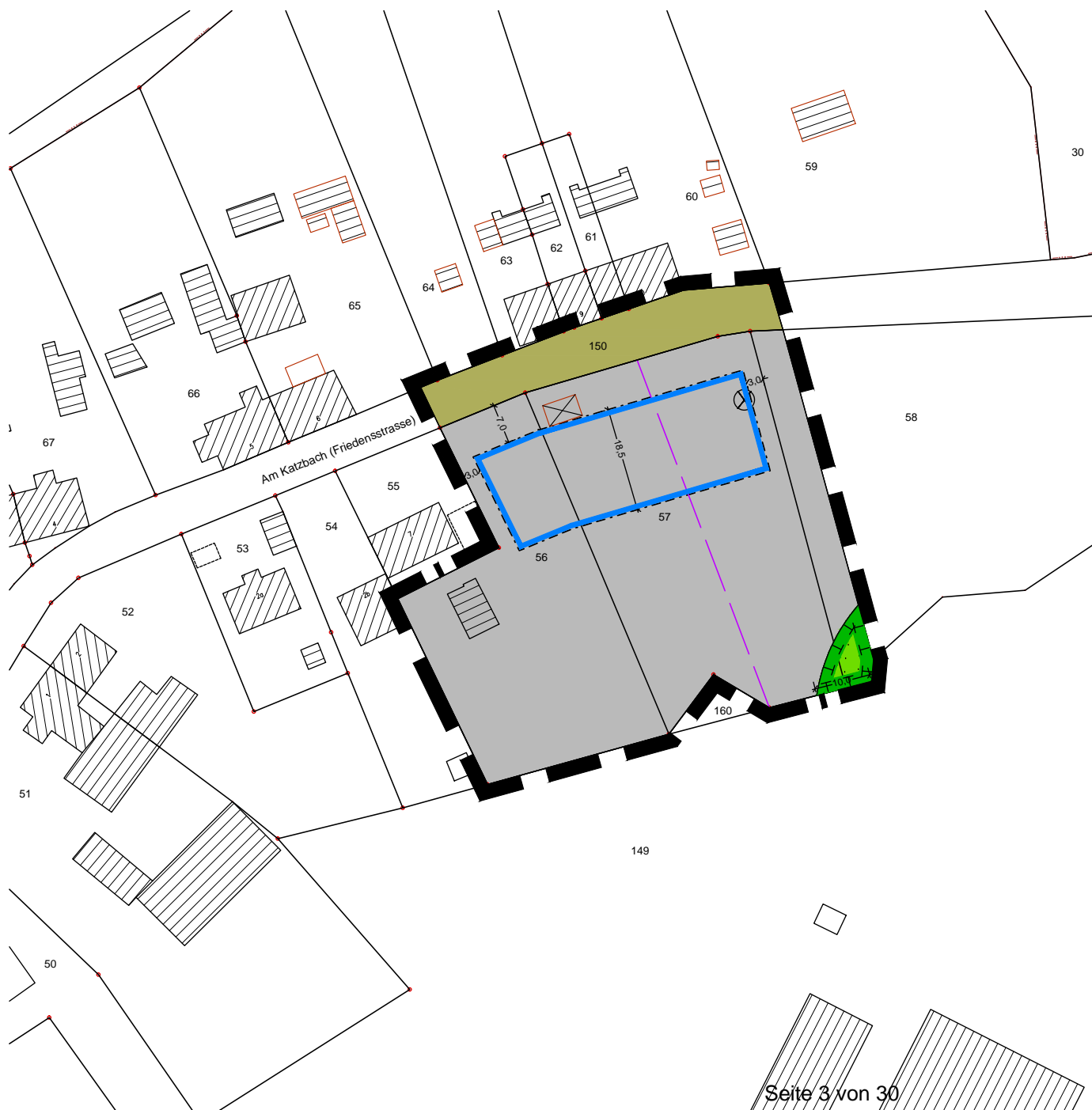
Anlage/n

1	Anlage 1 - Entwicklungssatzung Harkensee Entwurf - Planzeichnung (öffentlich)
2	Anlage 2 - Entwicklungssatzung Harkensee Entwurf - Planzeichenerklärung (öffentlich)
3	Anlage 3 - Entwicklungssatzung Harkensee Entwurf - Textteil (öffentlich)
4	Anlage 4 - Entwicklungssatzung Harkensee Entwurf - Begründung (öffentlich)



Nutzungsschablone

	Io
DN 20° - 45°	E
SD, WD, KWD	



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

STADT DASSOW

Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten
Ortsteils Harkensee


für den nordöstlichen Bereich der Ortslage Harkensee,
umfassend die Flurstücke 56, 57, 58 (teilw.) und 150 (teilw.) der Flur 2,
Gemarkung Harkensee

ENTWURF

Bearbeitungsstand 23.05.2022

Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

 Flächen zur Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)


o offene Bauweise

 Baugrenze


DN zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

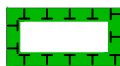
 Straßenverkehrsfläche

Günflächen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)


 Grünfläche - Schutzgrün, privat

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

(§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

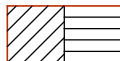
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen


 vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild

— vorhandene Flurstücksgrenzen

$\frac{145}{1}$ Flurstücksnummern

←20.0→ Bemaßung

⊗ Baum, künftig fortfallend

 künftig fortfallend

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 u. 5 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) sowie § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom folgende Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee, umfassend die Flurstücke 56, 57, 58 (teilw.) und 150 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Harkensee, begrenzt im Norden durch die Straße „Am Katzbach“, im Osten durch Grünland, im Süden durch einen Landwirtschaftsbetrieb sowie im Westen durch Wohnbebauung, bestehend aus dem Lageplan, der Zeichenerklärung, den inhaltlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen.

1. Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

- 1.1 Die Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee der Stadt Dassow für den nordöstlichen Bereich der Ortslage Harkensee umfasst die Flurstücke 56, 57, 58 (teilw.) und 150 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Harkensee.
- 1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

2. Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB)

- 2.1 Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach muss ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.
- 2.3 Es sind eingeschossige Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

- 3.1 Die festgesetzte Schutzfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün, privat“ ist als extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind darin unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).
- 3.2 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.
- 3.3 Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.4 Vor Abriss des Schuppens ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besitz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.
- 3.5 Vor der Fällung der Weide (*Salix* ssp.) ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besitz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

- 4. Örtliche Bauvorschriften** (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und §§ 84, 86 Abs. 3 LBauO M.V)
- 4.1 Die Hauptgebäudedächer sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 45° zu errichten. Die Dachform sowie die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen können abweichen.
 - 4.2 Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden. Gründächer sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.
 - 4.3 Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich die Verwendung von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Flächen ist in Kombination mit den oben genannten Fassadengestaltungen auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen zulässig.
 - 4.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.
 - 4.5 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
 - 4.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - 4.7 Im Plangebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 - 4.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.
 - 4.9 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
 - 4.10 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Baudenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werkzeuge nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde 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 zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

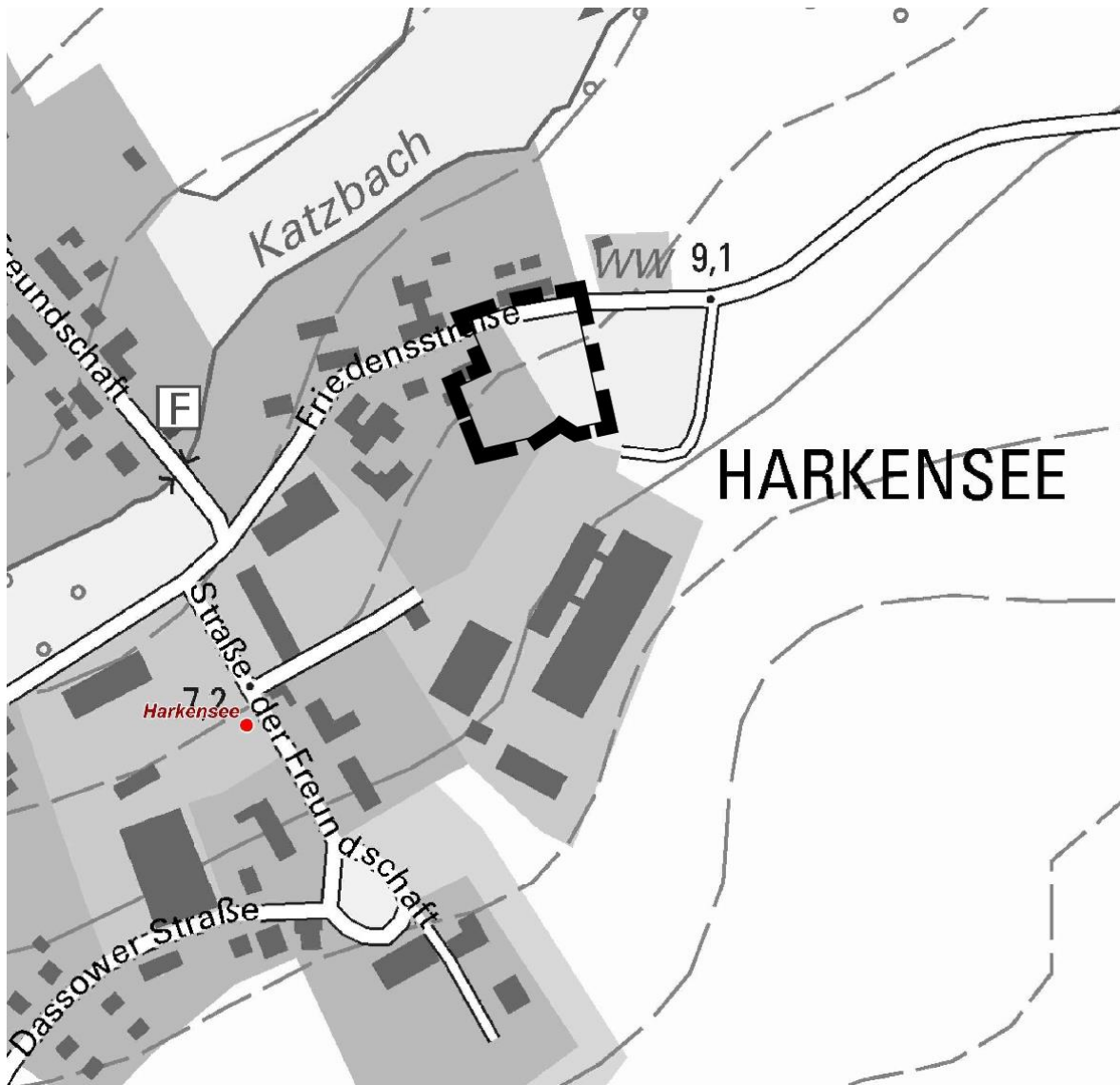
Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 BBodSchG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). 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 (§ 1 LBodSchG M-V).

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelschutzbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumschienen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

STADT DASSOW

Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee

für den nordöstlichen Bereich der Ortslage entlang der Straße „Am Katzbach“ (ehemals Friedensstraße), umfassend die Flurstücke 56, 57, 58 (teilw.) und 150 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Harkensee

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Bearbeitungsstand 23.05.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur
Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
Harkensee der Stadt Dassow

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
1.2 Lage und Geltungsbereich.....	2
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	3
2. Planungskonzept	5
2.1 Ausgangssituation und Festsetzungen	5
2.2 Örtliche Bauvorschriften.....	6
2.3 Verkehrserschließung	7
2.4 Flächenbilanz.....	7
3. Ver- und Entsorgung	7
3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	7
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	8
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	8
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten	8
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	9
5. Immissionsschutz	9
6. Grünordnung	10
6.1 Grundlagen der Grünordnung	10
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	10
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung	13
6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	20
7. Sonstiges	21

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow plant die Aufstellung der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee (im Folgenden „Entwicklungssatzung Harkensee“ genannt).

Mit der Entwicklungssatzung beabsichtigt die Stadt Dassow die Ortslage städtebaulich abzurunden. Der nordöstliche Ortsrand Harkensees ist lediglich einseitig bebaut. Das Ziel der Planung besteht darin, den nordöstlichen Ortsrand baulich zu arrondieren und Wohnraum zu schaffen. Die Stadt beabsichtigt eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung in der Ortslage.

Die Aufstellung der Entwicklungssatzung Harkensee gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Während der öffentlichen Auslegung können von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Stellungnahmen zum Entwurf vorgelegt werden, die im Rahmen einer Abwägung von der Stadt geprüft werden.

Die baulichen Strukturen entlang des Straßenzuges „Am Katzbach“ (ehemals „Friedensstraße“) werden mit der Entwicklungssatzung Harkensee ergänzt, so dass der östliche Ortsrand eine Arrondierung erfährt. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. Die städtebauliche Entwicklung beruht somit auf der vorbereitenden Bauleitplanung und orientiert sich an den baulichen Strukturen der Umgebung.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Die Stadt Dassow liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg unmittelbar an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Die Stadt hat ca. 4 100 Einwohner und die Fläche des Stadtgebietes beträgt rund 6 650 ha. In der Stadt gibt es 20 Ortsteile, u.a. die Ortslage Harkensee. Die Ortslage Harkensee liegt rund 6 km nördlich der Stadt Dassow. Der Ortsteil ist geprägt von Wohnbebauung, Landwirtschaft und dem Schloss Harkensee.

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Harkensee mit einer Größe von rund 0,4 ha liegt im Nordosten der Ortslage Harkensee. Das Plangebiet wird über die östliche Ortseinfahrtsstraße „Am Katzbach“ (ehemals „Friedensstraße“) erschlossen. Das Plangebiet wird derzeit als Hausgarten sowie als Rasenfläche genutzt. Die Rasenflächen erfahren eine regelmäßige Mahd. Im nordwestlichen Bereich ist das Plangebiet mit einem Schuppen überbaut.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 56, 57, 58 (teilw.) und 150 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Harkensee.



Luftbild des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung Harkensee, © GeoBasis DE/M-V 2022

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2019. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche der Entwicklungssatzung Harkensee als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können durch die Aufstellung einer Entwicklungssatzung bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Der Straßenzug „Am Katzbach“ wird mit der Entwicklungssatzung Harkensee, für die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen, noch unbebauten Flächen, zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert am 26.06.2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze, Erlasse und Verordnungen sowie technische Normen und Richtlinien können im Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger-Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten des Amtes eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Flurkarte der Flur 2,

Gemarkung Harkensee; Digitale Flurkarte des Vermessungsbüros Siwek, Wismar, Stand 03.2022 sowie eigene Erhebungen verwendet.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) werden für die Stadt Dassow folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Stadt liegt im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raums des Oberzentrums Lübecks und im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.
- Die Stadt Dassow ist als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden.
- Das Stadtgebiet liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.
- Das Stadtgebiet ist als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen.
- Nördliche sowie nordwestliche Bereiche des Stadtgebietes sind dem Vorranggebiet sowie dem Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege zugehörig. Teilbereiche davon gehören zudem Natura 2000-Gebieten an.

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation und Festsetzungen

Die Straße „Am Katzbach“ (ehemals „Friedensstraße“) bildet die östliche Ortseinfahrtsstraße des Ortsteils Harkensee. Der nördliche Bereich der Straße „Am Katzbach“ ist bereits mit Wohngebäuden und zugehörigem Gartenland bebaut. Der südliche Bereich, entlang der Straße „Am Katzbach“ ist ebenfalls von Wohnbebauung geprägt. Im Bereich der östlichen Ortseinfahrt ist der Straßenraum jedoch nur einseitig, im Norden bebaut. Die südliche Straßenseite ist unbebaut. Der östliche Ortsrand der Ortslage Harkensee soll nun durch eine Entwicklungssatzung städtebaulich arrondiert werden. Zudem wird mit einer Entwicklungssatzung eine dem Ortsbild entsprechende, städtebauliche Ordnung gewährleistet. Die Stadt erreicht damit die Aufwertung des Ortsbildes entlang der Straße „Am Katzbach“.

Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung richtet sich nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach muss ein Vorhaben sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung einfügen. Zudem muss die Erschließung gesichert sein und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben. Das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach § 34 Abs. 5 BauGB können in einer Entwicklungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Um einer unangemessenen baulichen Verdichtung vorzubeugen, werden eingeschossige Einzelhäuser mit jeweils höchstens zwei Wohnungen festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist zulässig.

Die Bebauung nördlich der Straße „Am Katzbach“ wird neben dem Hauptgebäude durch mehrere Nebenanlagen am östlichen Rand des Baugrundstückes (Flurstück 60) begrenzt. Der städtebauliche Rand definiert sich folglich bis zur östlichen Grundstücksgrenze. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich an den nördlichen, baulichen Strukturen. Die Dimensionierung des Baufensters ermöglicht darüber hinaus viele Optionen

der Gebäudestellung. Die bestehenden Wohngebäude entlang der Straße „Am Katzbach“ sind so zum Straßenraum ausgerichtet, dass die Baugrundstücke über einen ausreichenden Vorgartenbereich verfügen. Um das städtebauliche Ortsbild in der vorhandenen Gestalt zu wahren, wird das Baufenster mit einem 7 m Rücksprung zur Straße „Am Katzbach“ festgesetzt. Die übrigen nötigen Abstandsflächen einer offenen Bauweise wurden berücksichtigt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur örtlichen Bauvorschrift sind auf Grundlage des örtlichen Bestandes getroffen worden. Sie sollen eine attraktive und einheitliche Gestaltung der Ortslage Harkensee gewährleisten und eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ausschließen.

Die Hauptdachflächen sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einem Neigungswinkel zwischen 20° und 45° zu errichten. Die Dachform sowie die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen können abweichen. Die Festsetzungen zur Dachgestalt nehmen Bezug auf die Dachlandschaft der Umgebung.

Um Beeinträchtigungen für das Ortsbild auszuschließen werden folgende Festsetzungen für die farbliche Gestaltung von Dächern baulicher Anlagen getroffen. Als Dachendeckung sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Ausgestaltung als Gründächer für Garagen, Carports und Nebenanlagen ist zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aus energiepolitischen Gründen generell zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überragende Anlagen sind nicht zulässig. Um eine Blendwirkung für die Nachbarschaft auszuschließen, sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

Darüber hinaus ist zur Vermeidung von Blendwirkungen die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien mit Ausnahme von Glasflächen und den oben genannten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

Die Gestaltung der bestehenden Gebäudefassaden im Umfeld des Plangebietes weisen unterschiedliche Farben und Materialitäten auf. Um die Fassadengestaltungen der Nachbarschaft aufzugreifen, ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Flächen ist in Kombination mit den oben genannten Fassadengestaltungen auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen zulässig.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit leuchtenden, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig. Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen

einsehbare Abstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

Zur Gewährleistung der allgemeinen Verkehrssicherheit sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass im Bereich von Grundstückszufahrten Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmern bestehen.

Abschließend wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) verwiesen, wonach ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

2.3 Verkehrserschließung

Die zukünftigen Baugrundstücke grenzen unmittelbar an die Straße „Am Katzbach“ (ehemals „Friedensstraße“) an. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt somit über die vorhandene Straße „Am Katzbach“. Ein weiterer Ausbau der verkehrlichen Erschließung ist nicht erforderlich.

2.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung Harkensee beträgt ca. 4 450 m².

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Erschließung des Plangebietes ist bereits gegeben. Vorhandene Anlagen entlang der Straße „Am Katzbach“ müssen ggf. ausgebaut werden. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind in die Ausführungsplanung frühzeitig einzubeziehen. Die Mindestabstände zu ggf. vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den zuständigen Zweckverband Grevesmühlen. Die Kosten zur Herstellung der erforderlichen Hausanschlüsse sind durch den Antragsteller (künftigen Bauherren) zu tragen. Die Trinkwasserversorgung wird durch Herstellung eines Trinkwasserhausanschlusses gesichert. Nicht benötigte Trinkwasserhausanschlüsse werden kostenpflichtig für den Erschließler zurückgebaut.

Hinsichtlich des sparsamen Umgangs mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien (z. B. Brauchwasseranlagen) bevorzugt werden. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z. B. zur Regenwassernutzung) sind gemäß § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) gesondert beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Für das Plangebiet besteht für den Grundschatz ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden. Hierzu kann ein Vertragshydrant in der Straße „Am Katzbach“ herangezogen werden. Der Vertragshydrant hat eine Leistung von 48 m³ pro Stunde und befindet sich ca. 50 m nordöstlich vom Plangebiet entfernt. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Neuanschlüsse zur Abwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Für das Plangebiet wird ein Bodengutachten erstellt. Sofern das Fachgutachten die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken nachweist, werden Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und z. B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Versorgung mit Anlagen der Telekommunikation sowie die Energieversorgung ist sichergestellt. Ein ausreichendes Leitungsnetz ist in der Straße „Am Katzbach“ vorhanden. Für den rechtzeitigen Ausbau sind Abstimmungsgespräche mit den Versorgungsträgern zu führen.

Aufgrund des Klima- und Ressourcenschutzes ist der Einsatz von Solarenergie oder Erdwärme zu empfehlen. Anlagen zur Solarenergienutzung sind auf den Dächern zulässig.

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Für das Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die vorhandenen Verkehrswege gesichert. Durch die Entwicklungssatzung Harkensee werden keine Änderungen getroffen.

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im

Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 BBodSchG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständiger und Untersuchungsstellen. 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 (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang mit der Entwicklungssatzung Harkensee tragen die Grundstückseigentümer. Die Stadt Dassow wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch für die bestehenden Nutzungen beachtet werden. Die Stadt Dassow hat sich im Rahmen der Aufstellung der Planung mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen und die von dem Plangebiet ausgehenden Immissionen auseinandergesetzt.

Als maßgebliche Immissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken, wurden ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie die landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung ausgemacht. In dem Plangebiet selber gibt es keine beachtlichen Immissionsquellen.

Die von landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Beeinträchtigungen treten nur saisonal auf. Beispielsweise können durch landwirtschaftliche Einsätze zur Erntezeit auf den Ackerflächen in der näheren Umgebung sowie durch gelegentliche Geruchsbelästigungen Beeinträchtigungen entstehen. Diese sind jedoch im ländlichen Raum üblich und daher von den Anwohnern zu tolerieren.

Der landwirtschaftliche Betrieb ist üblich für die Nutzungsstruktur innerhalb der Ortslage. Die ggf. entstehenden Immissionen sind daher hinnehmbar und stellen keine Beeinträchtigung, die einer eingehenden Untersuchung bedürfen dar.

Durch die Entwicklungssatzung Harkensee werden keine Veränderungen an der bestehenden Immissionssituation vorgenommen. Für die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen besteht daher keine Notwendigkeit. Unzumutbare Beeinträchtigungen durch die künftigen Nutzungen im Plangebiet werden nicht gesehen.

6. Grünordnung

6.1 Grundlagen der Grünordnung

Die Entwicklungssatzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage Harkensee der Stadt Dassow wird gemäß § 34 Abs. 6 BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Ein Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe gemäß § 1a BauGB ist nach § 34 Abs. 5 BauGB für eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB nicht erforderlich.

6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von Schutzgebieten. In der näheren Umgebung befinden sich ebenfalls keine Schutzgebiete.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotopie vorhanden.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopie:

- NWM00560 (Kartierungsjahr 1997) - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, südöstlich an das Plangebiet angrenzend
- NWM00559 (Kartierungsjahr 1997) - Stehendes Kleingewässer, einschließlich der Ufervegetation, westlich des Plangebietes in ca. 170 m Entfernung
- NWM00570 (Kartierungsjahr 1997) – Naturnaher Bruch-, Sumpf- und Auwald, nordöstlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung

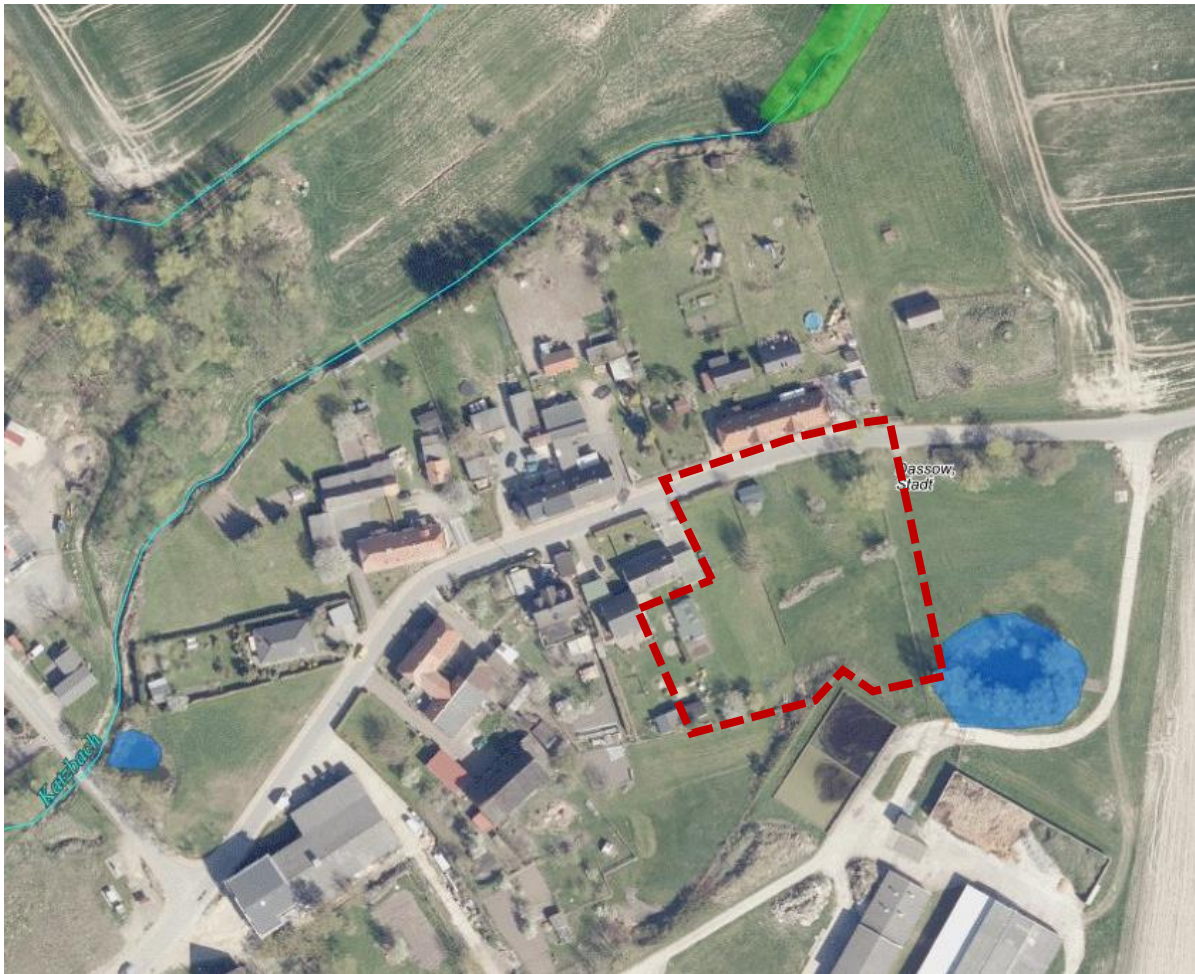


Abb. 1: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes

Mit der Umsetzung der Entwicklungssatzung des Ortsteils Harkensee der Stadt Dassow liegen keine direkten Eingriffe in geschützte Biotopstrukturen vor. Durch die genannte Entwicklungssatzung entstehen im Geltungsbereich zwei Wohngebäude zur Abrundung der Ortslage. Dadurch ist von einer geringfügigen potentiellen Verstärkung von Licht- und Lärmimmissionen auszugehen. Die Immissionen werden nach Auffassung der Stadt aufgrund von lediglich zwei Wohngebäuden, die der Abrundung der Ortslage dienen, als gering eingestuft.

Das geschützte Biotop Stehendes Kleingewässer, welches im Südosten unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wird durch eine 10 m breite Grünlandfläche vor Beeinträchtigungen geschützt. Diese Grünlandfläche wird in der Entwicklungssatzung als extensive Mähwiese festgesetzt und erhält damit eine Nutzungsform die extensiver ist als die jetzige Nutzung. Die extensive Mähwiese dient als Puffer zwischen dem geschützten Biotop und den Hausgärten.

Zwischen den übrigen Biotopstrukturen und dem Geltungsbereich befindet sich bereits Wohnbebauung. Dementsprechend sind diese Biotope anthropogen vorbelastet und werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb der Entwicklungssatzung befindet sich ein gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Baum. Dabei handelt es sich um eine Weide im nordöstlichen Bereich des Plangebietes.

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

„(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestandes erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

- 1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,*
- 2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder*
- 3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.“*

Durch die Abrundung der Ortslage werden 4 Bäume überplant (Weide und Obstbäume). Die 3 Obstbäume im Norden des Plangebietes fallen nicht unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Die Weide im Nordosten des Geltungsbereiches ist aufgrund ihres Stammumfangs gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Mit der Umsetzung der Planung werden alle 4 Bäume entfernt.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dassow stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Diese Wohnbaufläche wird durch die vorliegende Entwicklungssatzung optimal baulich ausgenutzt. Der Siedlungsrand nördlich des Plangebietes wird unmittelbar an der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 60 definiert. Nebenanlagen begrenzen dort den baulichen Ortsrand. Um den städtebaulichen Rand im südlichen Bereich der Straße „Am Katzbach“ (ehemals „Friedensstraße“)

aufzugreifen, wird der Geltungsbereich in Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 60 begrenzt. Für eine optimale bauliche Ausnutzung des, in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche ausgewiesenen, Plangebietes und eine damit einhergehende städtebauliche Abrundung der Ortslage ist die Fällung der 4 Bäume notwendig.

Die Stadt sieht die Ausnahmen des § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V für die Fällung des Baumes gegeben.

Parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes wird ein entsprechender Ausnahmeantrag für die Fällung des Baumes bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Baumrodung

Zur Bilanzierung der Baumrodung wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle ist der zur Beseitigung bestimmte Baum sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt.

Für den gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum wird ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Tab. 1: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Weide (<i>Salix</i> ssp.)	270	3
			Gesamt: 3

Die Stadt Dassow pflanzt die 3 Ausgleichsbäume innerhalb des Plangebietes.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der

Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROEHLICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:

Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- Alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen des Plangebietes erfolgte eine Auswahl der planungsrelevanten Arten und Artengruppen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Die Stadt Dassow liegt im Westen des Landkreises Nordwestmecklenburg, zwischen der Hansestadt Lübeck im Westen und der Landeshauptstadt Schwerin im Südosten. Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des Ortsteiles (OT) Harkensee der Stadt Dassow. Mit der Entwicklungssatzung beabsichtigt die Stadt Dassow die Ortslage städtebaulich abzurunden. Der nordöstlich Ortsrand Harkensees ist lediglich einseitig bebaut. Das Ziel der Planung besteht darin, den nordöstlichen Ortsrand baulich zu arrondieren und Wohnraum zu schaffen. Die Stadt beabsichtigt eine bedarfsgerechte Wohnbaulandentwicklung in der Ortslage.

In der Abrundung der Ortslage sollen ortsangepasste Gebäude unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Mit der Umsetzung der Entwicklungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee werden eine intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche und ein Hausgarten überplant. Die potentiell vorkommenden oder brütenden Arten sind bezüglich ihrer Brutstandorte sehr anpassungsfähig und belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze.

Brut- und Rastvögel

Das Plangebiet ist bereits anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen, die durch Verkehrs- und Wohnbauflächen sowie landwirtschaftlich genutzte Areale gegeben sind.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung (Intensivgrünland, angrenzende Wohngebäude mit Hausgärten) ist ein durchschnittliches Artenspektrum der Siedlungs- und Parkflächen (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

Eine Fällung oder Beseitigung von Vegetationsstrukturen (Bäume, Hecken, Sträucher, etc.) ist erforderlich.

Darüber hinaus erfolgen keine Eingriffe in Lebensräume innerhalb von Schutzgebieten, so dass aufgrund der ausreichenden Entfernung zwischen Geltungsbereich und Schutzgebieten sowie der bestehenden Nutzung sowie Umfang der baulichen Maßnahmen die mittelbaren Beeinträchtigungen als gering eingestuft werden.

Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend geführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. *Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Entwicklungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee erfolgt eine Abrundung der Siedlungsfläche auf zurzeit intensiv genutztem Grünland und einem Hausgarten.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 BNatSchG verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird in die Entwicklungssatzung aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. *Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG*

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt

ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet, da eine Störung dauerhaft aufrecht erhalten bleibt. Die Habitatausstattung im Plangebiet wird sich mit Umsetzung der Planungsziele geringfügig ändern, ist aber durch die Größe des Plangebietes und mit Blick auf die umliegenden Bereiche unwesentlich bzw. als vernachlässigbar einzustufen.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. *Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG*

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden.

Mit der Überplanung der bereits anthropogen bzw. als Intensivgrünland genutzten Fläche erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Bodenbrütern. Diese belegen nicht jährlich wiederkehrend dieselben Brutplätze. Außerdem wird ein Brüten direkt neben bewohnten Gebäuden, angrenzend zur Straße bzw. anthropogen genutzten Gartenbereichen ausgeschlossen. Schutzmöglichkeiten für Vögel sind kaum vorhanden. Im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung werden keine Gebäude abgerissen, die als potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Gebäudebrütern genutzt werden, die ihre Nester mehrjährig verwenden. Eine Fällung von Bäumen im Norden des Plangebietes ist im Zusammenhang mit der Planung notwendig. Allerdings bilden Gehölzbrüter ihre Nistplätze und Reviere jährlich neu. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist dementsprechend auszuschließen.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend eine intensiv genutzte Grünlandfläche und einen Hausgarten dar. Der Geltungsbereich weist geeignete Habitatbestandteile (Gehölze mit geeigneten Rissen, Spalten oder Höhlen) für die Art Fledermaus auf. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich eine Weide, deren Risse und Hohlräume als Sommerquartier für Fledermäuse in Frage kommen. Außerdem befindet sich innerhalb des Plangebietes ein Schuppen. Bei diesem kann ein Vorkommen von Fledermäusen aufgrund der baulichen Ausprägung auf der Grundlage der Potentialabschätzung nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es würde sich hierbei ebenfalls um Tageshangplätze oder Sommerquartiere handeln. Es fehlen frost- und störungsfreie Bereiche als Winterquartiere. Das Plangebiet stellt ein potentiell Nahrungshabitat dar. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Entfernung von Gebäuden, Bäumen mit Höhlungen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen kommen.

Durch die Abrissarbeiten und die Fällung der Weide kann potentiell der Tötungstatbestand für Fledermäuse gegeben sein.

Durch die zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit und somit in den Wintermonaten können Tötungstatbestände jedoch ausgeschlossen werden.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es handelt sich um den Abriss eines verhältnismäßig kleinen Schuppens. Eine Gefährdung der lokalen Population ist somit unverhältnismäßig.

Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung.

Mit der Beseitigung des Schuppens und der Weide kommt es potentiell zum Verlust von Sommerquartieren bzw. Tageshangplätzen von Fledermäusen. Im Vorfeld des Abrisses und der Fällung ist eine fachgutachterliche Begutachtung durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen.

Unter Berücksichtigung einer bauökologischen Begleitung des Abrisses und der Fällung wird das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen.

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine kleinflächige Ergänzung am Ortsrand von Harkensee. Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Geltungsbereich keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Eine Migration zwischen verschiedenen Habitaten durch das Plangebiet ist unwahrscheinlich, sollte diese dennoch vorliegen, kann sie auch mit der Umsetzung der Planung weiterhin erfolgen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG kann ausgeschlossen werden.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg- Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Pflanzen

Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

6.4 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigungen der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die Entwicklungssatzung der Stadt Dassow aufgenommen:

Festsetzungen

Die festgesetzte Schutzfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün, privat“ ist als extensive Mähwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie Versiegelungen jeglicher Art sind darin unzulässig.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Vor Abriss des Schuppens ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Vor der Fällung der Weide (*Salix ssp.*) ist eine fachgutachterliche Prüfung auf den Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Beim Vorfinden von Individuen sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durchzuführen.

Hinweise

Im Zuge der Baudurchführung sind geeignete Baumschutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutz der Gehölzbestände gegen Anfahrschäden, Verdichtung im Wurzelschutzbereich, Beschädigung des Stammes und der Rinde durch Fahrzeuge, Baumschienen und sonstigen Bauvorgängen erfolgt durch geeignete Stammschutzmaßnahmen. Die stammnahen Wurzelbereiche sind außerhalb des Baufeldes nicht durch Bautechnik zu befahren bzw. durch Baustelleneinrichtungen und Ablagerungen zu belasten.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

7. Sonstiges

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufällige Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde 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 zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigen Verantwortung.

Stadt Dassow, den

Die Bürgermeisterin