

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0472/2017-1 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	31.03.2017		
	Telefon:	038828-330-157		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de		
Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, für den Bereich der Straße des Friedens nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB -Abwägungs- und Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
06.04.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	Ja	Nein	Enth.
11.04.2017	Hauptausschuss Dassow			
25.04.2017	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat das Verfahren zur Aufstellung der Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, für den Bereich der Straße des Friedens geführt.

Die Stadt Dassow beabsichtigt die Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, um die Flächen im südwestlichen Ortsbereich innerhalb der Ortslage im Rahmen der Ergänzungssatzung für eine Bebauung vorzubereiten. Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für eine straßenbegleitende Wohnbebauung an der Straße des Friedens in der Ortslage Rosenhagen. 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.

Die Planunterlagen der Ergänzungssatzung bestehend aus Planzeichnung, Text-Inhaltliche Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften und die Begründung werden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Anforderungen, die sich aus der Abwägung ergeben, sind in den Satzungsunterlagen entsprechend zu berücksichtigen.

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Mit der Bekanntmachung gemäß Hauptsatzung tritt die Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, für den Bereich der Straße des Friedens, in Kraft.

Beschlussvorschlag:

1. Auf Grund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt die Stadtvertretung der Stadt Dassow die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich für den Bereich der Straße des Friedens, bestehend aus Planzeichnung und Text- Inhaltliche Festsetzungen, als Satzung.
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im Südosten der Stadt Dassow und wird wie folgt begrenzt:

- 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.

2. Die Begründung wird gebilligt.

3. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Ergänzungssatzung mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

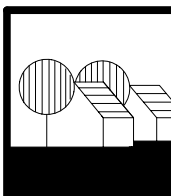
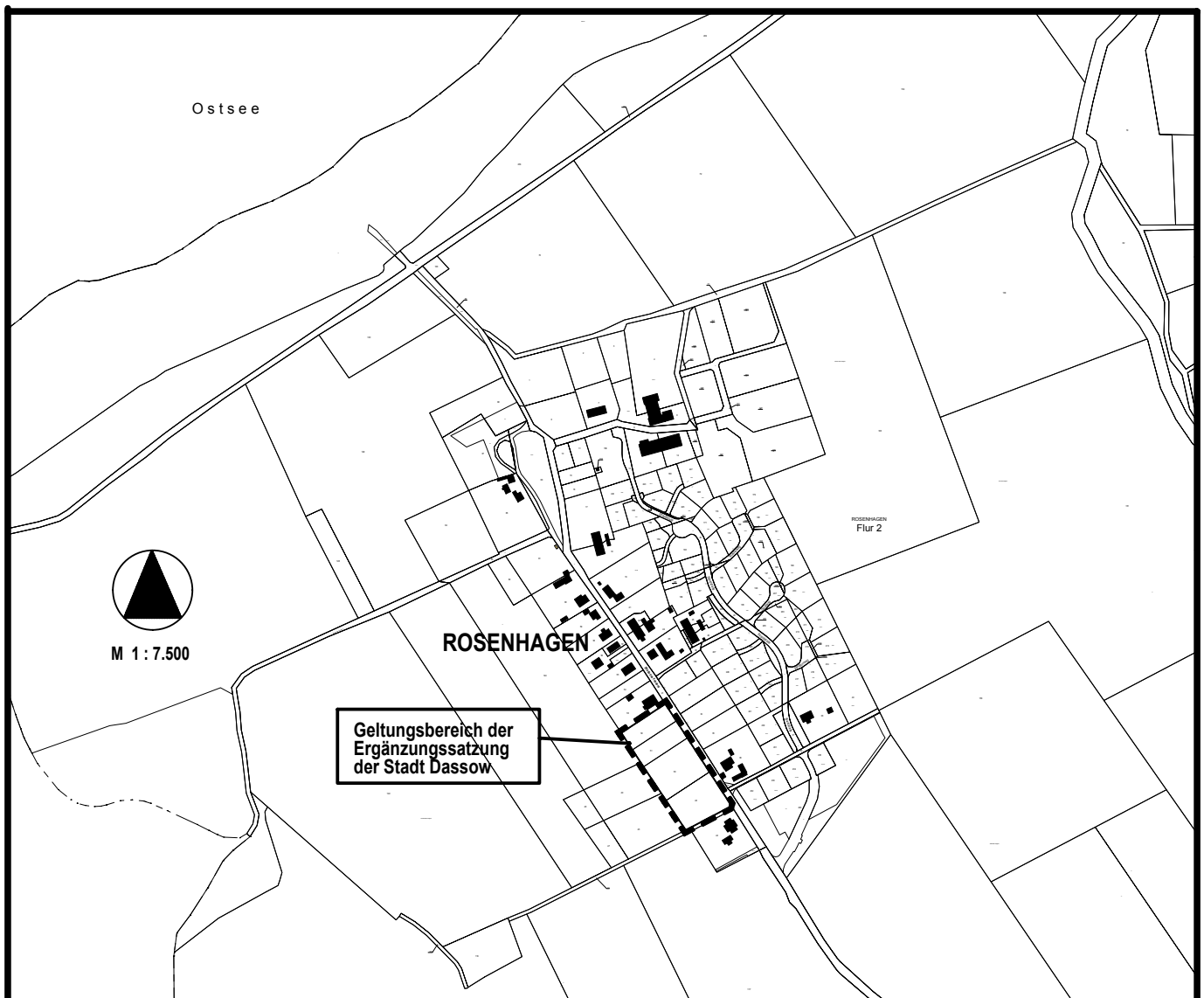
Planteil A

Textteil B

Begründung

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: 20. Oktober 2016

ENTWURF

**ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN,
SÜDWESTLICHER ORTSBEREICH**
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

LAGE AUF DEM LUFTBILD

M 1 : 1.000

Planungsstand: 20. Oktober 2016
ENTWURF

Seite 4 von 20

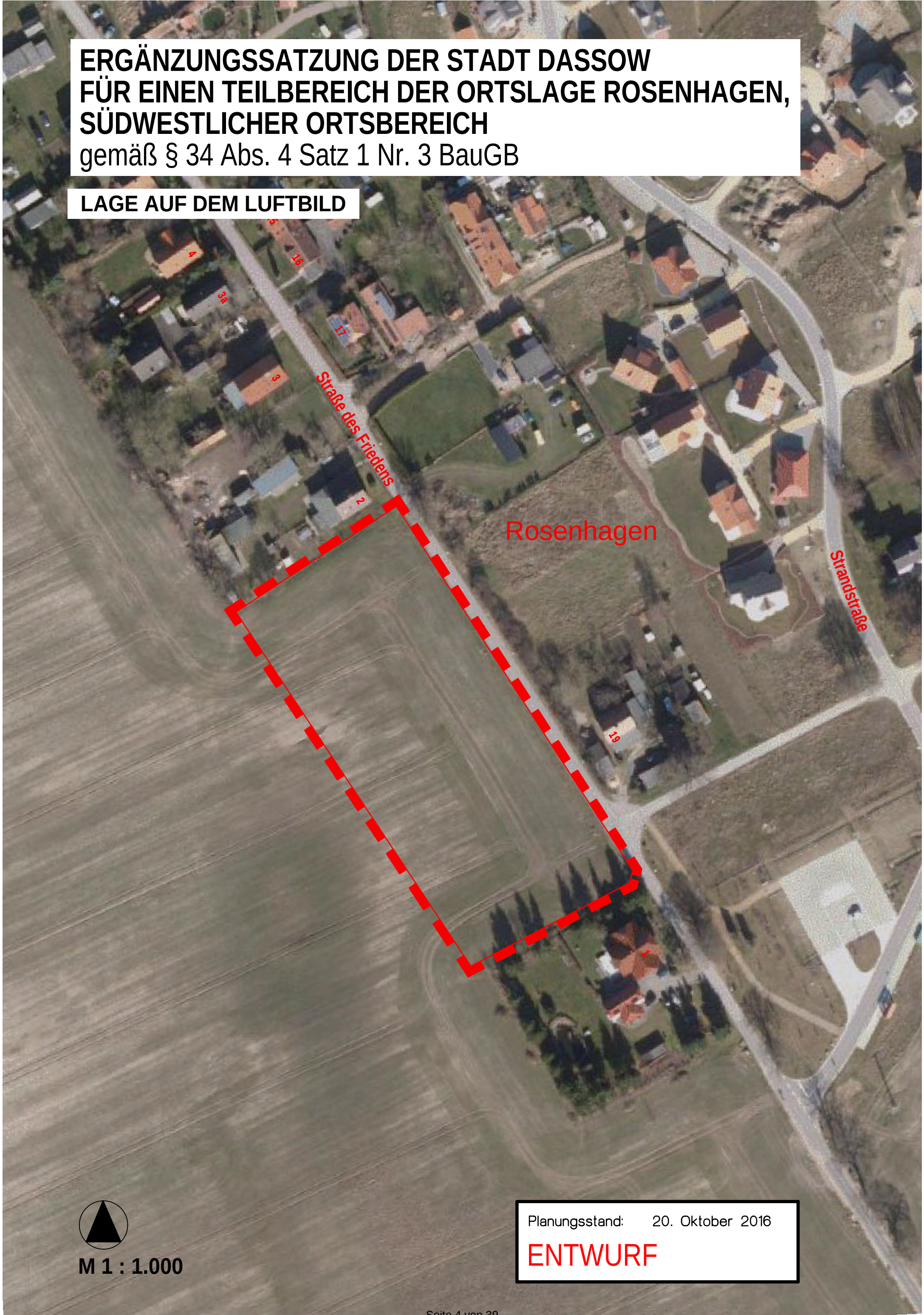
ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN, SÜDWESTLICHER ORTSBEREICH gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

LAGE AUF DEM LUFTBILD

M 1 : 1.000

Planungsstand: 20. Oktober 2016
ENTWURF

Seite 4 von 20



**ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW
FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN,
SÜDWESTLICHER ORTSBEREICH**
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

LAGE AUF DEM LUFTBILD

M 1 : 1.000

Planungsstand: 20. Oktober 2016
ENTWURF

Seite 4 von 20

Planungsstand: 20. Oktober 2016
ENTWURF

Planungsstand: 20. Oktober 2016
ENTWURF

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN, SÜDWESTLICHER ORTSBEREICH gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

PLANZEICHNUNG




M 1 : 1.000

Planungsstand: 20. Oktober 2016
ENTWURF

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung
der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen



Umgrenzung der überbaubaren
Grundstücksflächen



Zufahrt

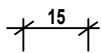


vermutlicher Verlauf von Leitungen
- unterirdisch

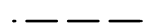
Darstellungen ohne Normcharakter



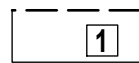
vorhandenen Grundstücksgrenzen
Flurstücksnummern



Bemaßung in Metern



in Aussicht genommene Grundstücksteilung



Kennzeichnung/Umgrenzung von Flächen im Zusammenhang mit
der Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers
nach lfd. Nr., z.B. 1 i.V. mit § 3 (6) Inhaltliche Festsetzungen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im am erfolgt.

Dassow, den
(Siegel) Bürgermeister

2. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat am den Beschluss über den Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow gefasst, die Begründung gebilligt und den Entwurf der Ergänzungssatzung, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Dassow, den
(Siegel) Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den
(Siegel) Bürgermeister

4. Die Abstimmungen mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ist mit Schreiben vom erfolgt.

Dassow, den
(Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können sowie dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dassow, den
(Siegel) Bürgermeister

6. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den
(Siegel) Bürgermeister

7. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am von der Stadtvertretung der Stadt Dassow als Satzung beschlossen.
Die Begründung der Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow wurde von der Stadtvertretung der Stadt Dassow am gebilligt.

Dassow, den
(Siegel) Bürgermeister

8. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen wird hiermit am ausfertigt.

Dassow, den
(Siegel) Bürgermeister

9. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Veröffentlichung im am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow ist mithin am Tag der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

TEXT - INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

SATZUNG

der Stadt Dassow über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortseingang

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der 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) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom die nachfolgende Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang) sowie die Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

- (1) 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.
- (2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Zulässigkeit von Vorhaben

- (1) 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

Planungsrechtliche Festsetzungen

- (1) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude dient die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Straße des Friedens, gemessen in der Mitte der jeweiligen Gebäudeseite.
- (2) 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.
- (3) Vorhaben mit einer Hauptnutzung sind nur innerhalb der umgrenzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (4) Darüber hinaus sind Nebengebäude auch außerhalb der für Hauptgebäude vorgesehenen Flächen zulässig.
- (5) Die Hauptgebäude sind giebelständig oder traufständig zur Straße auszurichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (6) Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- (7) Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- (8) Die Grundstückszufahrten werden grundstückbezogen festgesetzt.

§ 4

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

- (1) Die Hauptgebäude müssen mit Dachneigungen zwischen 40 und 46° errichtet werden. Ausnahmsweise sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Reetdacheindeckung Dachneigungen zwischen 50 und 60° zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V). Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.
- (2) Die Dacheindeckung darf innerhalb des Satzungsgebietes nur als rote oder rotbraune Hartdacheindeckung oder in Reet erfolgen. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden sowie glasierten oder edelengobierten Dacheindeckungen ist unzulässig.
- (3) Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Zulässig sind auch Außenwände aus Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen oder geputzten Wandflächen (Farbfestsetzung wie vor). Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50 % je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Fachwerk, Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben Weiß, Grau, Blau, Rot, Holzfarben, Grün.
- (4) 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.

§ 5

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

Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Satzungsgebietes folgende Maßnahmen festgesetzt:

- (1) Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Auf den einzelnen Flurstücken sind jeweils entsprechend dem bilanzierten Eingriff folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

Flurstück 46:	11 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 6:	6 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 5:	5 Einzelbäume
Flurstück 50:	12 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 4:	6 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 3:	6 Einzelbäume
Flurstück 51:	6 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 2:	6 Einzelbäume
Flurstück 52:	6 Einzelbäume
Baugrundstück Nr.1:	6 Einzelbäume

Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.

- (2) Der erforderliche Ausgleich, der außerhalb des Plangebietes der Satzung und außerhalb der Eingriffsgrundstücke noch erforderlich wird, soll über den Erwerb von Ökopunkten in Höhe von insgesamt 3.882 m² KfÄ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen werden. Jeder Grundstückseigentümer hat grundstücksbezogen den externen Ausgleich entsprechend dem bilanzierten Eingriff zu finanzieren.

§ 6 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

- (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).
- (2) **Altlasten**
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.

(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.

(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.

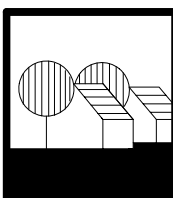
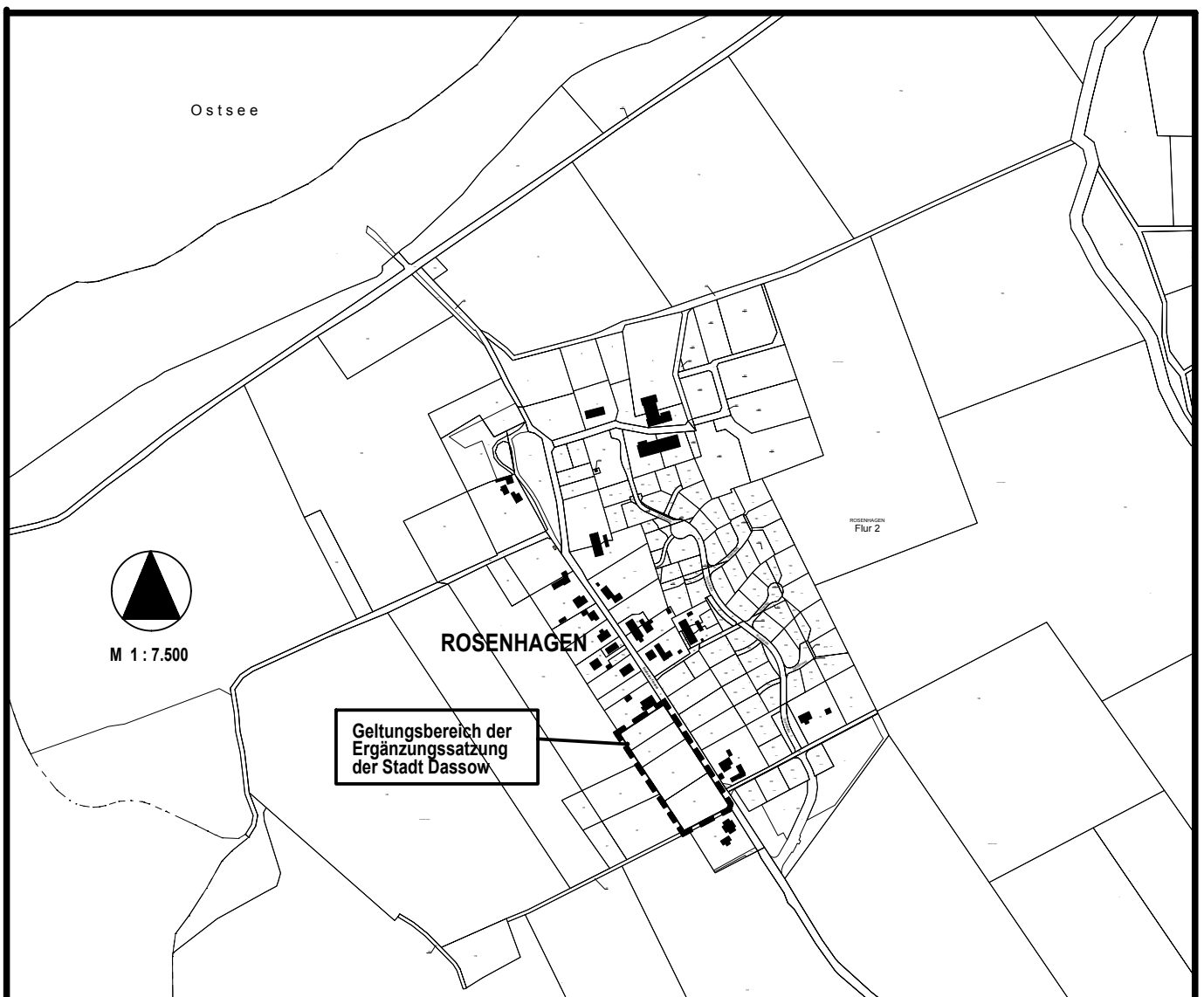
(5) Realisierung der Anpflanzungen

Anpflanzungen auf dem Grundstück nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem betroffenen Grundstück abnahmefähig abzuschließen und der Stadt Dassow mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der Stadt Dassow. Die auf dem Grundstück geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

§ 7 In-Kraft-Treten

(1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

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: 20. Oktober 2016

ENTWURF

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	3
1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Abgrenzung des Satzungsgebietes	3
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile der Satzung	4
2.4	Rechtsgrundlagen	4
3.	Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung	4
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	5
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
4.3	Flächennutzungsplan	6
4.4	Landschaftsplan	6
4.5	Schutzgebiete-Schutzobjekte	7
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.2	Naturräumlicher Bestand	7
6.	Planungsziele	7
6.1	Planungsziel	7
6.2	Städtebauliches Konzept	8
7.	Planerische Zielsetzungen	8
8.	Immissions- und Klimaschutz	11
9.	Verkehrliche Erschließung	11
10.	Ver- und Entsorgung	12
10.1	Wasserversorgung	12

10.2	Abwasserbeseitigung	12
10.3	Oberflächenwasserbeseitigung	12
10.4	Brandschutz/ Löschwasser	13
10.5	Energieversorgung	13
10.6	Gasversorgung	13
10.7	Telekommunikation	13
10.8	Abfallentsorgung	13
10.9	Flächenbilanz	13
11.	Auswirkungen der Planung	14
12.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
12.1	Denkmalpflege	14
12.2	Altlasten	14
12.3	Leitungsbestand	15
12.4	Munitionsfunde	15
12.5	Realisierung der Anpflanzungen	15
TEIL 2	Umweltbelange	16
1.	NATURA-2000 Verträglichkeitsuntersuchung	16
2.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
3.	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	16
3.1	Gesetzliche Grundlagen	16
3.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	17
3.3	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	19
3.4	Gesamtbilanzierung	21
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	23
TEIL 3	Ausfertigung	26
1.	Beschluss über die Begründung	26
2.	Arbeitsvermerke	26

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen dient die ALK für das Gebiet aus dem Jahr 2013.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Stadt Dassow besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1:1.000 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzungen 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 vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

Die Stadt Dassow stellt 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. 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.

Die Stadt kann von einer Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ausgehen.

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. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde Da das Planungsziel für die Ergänzungssatzung in der planungsrechtlichen Vorbereitung der Flächen für eine Wohnnutzung besteht, ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

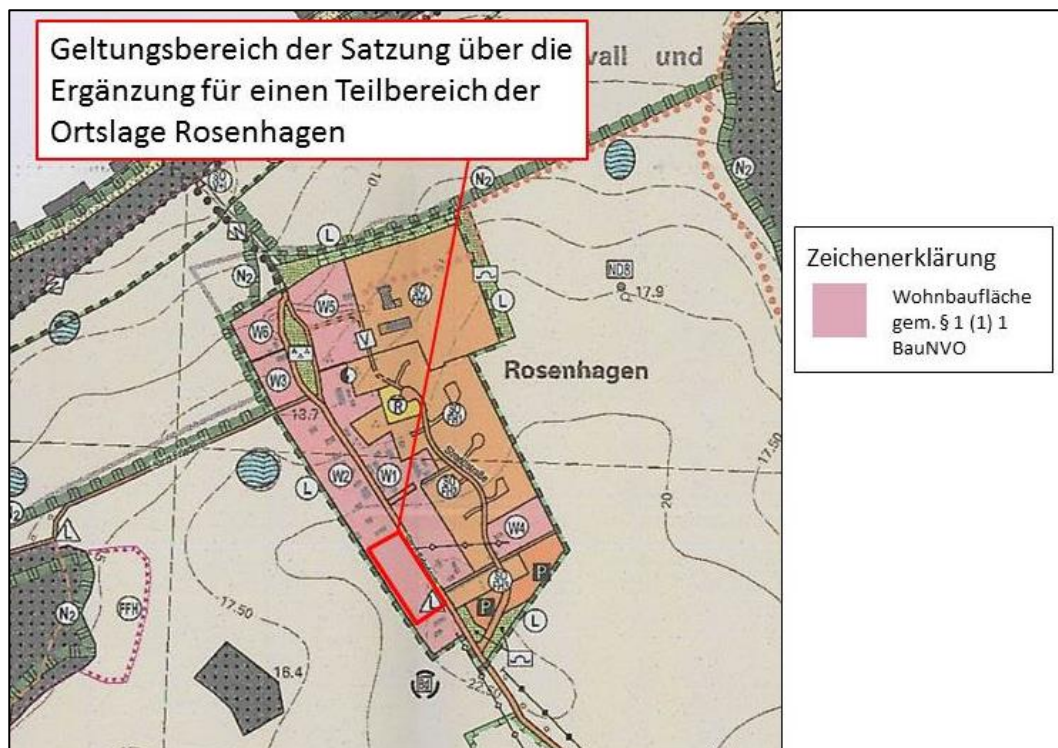


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung

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.

5.2 Naturräumlicher Bestand

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.

Im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befinden sich Ackerflächen (ACL).

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 Einfügearfordernis 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

§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.

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

Die Grundstückszufahrten werden in der Planzeichnung (Teil A) grundstückbezogen festgesetzt.

§ 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.

Die Hauptgebäude müssen mit Dachneigungen zwischen 40 und 46° errichtet werden. Ausnahmsweise sind bei der Errichtung von Gebäuden mit Reetdacheindeckung Dachneigungen zwischen 50 und 60° zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V). 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 Harddacheindeckung oder in Reet erfolgen. Die Verwendung von glänzenden und reflektierenden sowie glasierten oder edelengobierten Dacheindeckungen ist unzulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Zulässig sind auch Außenwände aus Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen oder geputzten Wandflächen (Farbfestsetzung wie vor). Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50% je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Fachwerk, 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.

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

Zur Kompensation der Eingriffe werden innerhalb des Satzungsgebietes folgende Maßnahmen festgesetzt:

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind standortgerechte und einheimische Obstbäume zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10-12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Auf den einzelnen Flurstücken sind jeweils entsprechend dem bilanzierten Eingriff folgende Anpflanzungen vorzunehmen:

Flurstück 46:	11 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 6:	6 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 5:	5 Einzelbäume
Flurstück 50:	12 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 4:	6 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 3:	6 Einzelbäume
Flurstück 51:	6 Einzelbäume
Baugrundstück Nr. 2:	6 Einzelbäume
Flurstück 52:	6 Einzelbäume
Baugrundstück Nr.1:	6 Einzelbäume

Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege sicherzustellen. Jeder Grundstückseigentümer hat auf seinem rückwärtigen Grundstück die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen und zu finanzieren.

Der erforderliche Ausgleich, der außerhalb des Plangebietes der Satzung und außerhalb der Eingriffsgrundstücke noch erforderlich wird, soll über den Erwerb von Ökopunkten in Höhe von insgesamt 3.882 m² KFÄ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen werden. Jeder Grundstückseigentümer hat grundstücksbezogen den externen Ausgleich entsprechend dem bilanzierten Eingriff zu finanzieren.

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.

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

Der Zweckverband wird im Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.2 Abwasserbeseitigung

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

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

10.3 Oberflächenwasserbeseitigung

Der Ortsteil Rosenhagen der Stadt Dassow ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgenommen. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

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 oberflächlich 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.

Sofern ein geeigneter Vorfluter vorhanden ist, wird empfohlen, von einer Regenwasserversickerung abzusehen und das Regenwasser über eine RW-Kanalisation abzuleiten. Eine Festsetzung wird nicht getroffen.

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

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

Die Bereitstellung der Löschwasserversorgung erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Die Gewährleistung der ausreichenden Sicherung von Löschwasser über das Hydrantennetz wird im Verfahren geprüft. Der Zweckverband Grevesmühlen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Verfahren beteiligt.

10.5 Energieversorgung

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

10.6 Gasversorgung

Ob eine Versorgung mit Gas möglich ist, wird im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB geprüft.

10.7 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird am Verfahren beteiligt.

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]
Fläche innerhalb von Baugrenzen	1.901,4
Gesamtfläche des Satzungsgebietes	7.997,4

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

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.

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.

12.5 Realisierung der Anpflanzungen

Anpflanzungen auf dem Grundstück nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten auf dem betroffenen Grundstück abnahmefähig abzuschließen und der Stadt Dassow mitzuteilen. Nach Abschluss der Bepflanzung erfolgt eine Abnahme durch eine/n Mitarbeiter/in der Stadt Dassow. Die auf dem Grundstück geplanten Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Ersatzpflanzungen zu komplettieren.

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/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunass. Die lehmigen Bodensubstrate bilden bei natürlicher Entwicklung überwiegend Tieflehm-Parabraunerden und Tieflehm- Braunstaugley. 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

Biotop-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	m ²
Flurstück 52	Lehmacker (ACL)	1.374	m ²
Baugrundstück Nr. 1		1.374	m ²
Flurstück 51	Lehmacker (ACL)	1.369	m ²
Baugrundstück Nr. 2		1.369	m ²
Flurstück 50	Lehmacker (ACL)	2.723	m ²
Baugrundstück Nr. 3		1.361,50	m ²
Baugrundstück Nr. 4		1.361,50	m ²
Flurstück 46	Lehmacker (ACL)	2.531	m ²
Baugrundstück Nr. 5		1.140	m ²
Baugrundstück Nr. 6		1.391	m ²

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 $\times 0,75$ 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

Biototyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensations- erfordernis (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeschränkung 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 m ² KFÄ			2.698,99

70 % der zukünftigen Wohnbauflächen werden nicht überbaut und bleiben als Biotoptyp 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

Biotoptyp	Flächenverbrauch (A in m ²)	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 m ² 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

Zur Kompensation der Eingriffe werden interne und externe Kompensationsmaßnahmen genutzt.

Interne Kompensationsmaßnahmen

Als interne Kompensationsmaßnahme sollen Obstbäume auf den rückwertigen Grundstücksflächen gepflanzt werden.

Durch die Obstbaumpflanzung wird weiterhin der Siedlungsraum in Bezug auf das Landschaftsbild aufgewertet. Es entsteht ein hochwertiger Biotoptyp mit ökologischen Lebensraum- und Verbindungsfunktionen. Für diese Maßnahme werden gemäß Anlage 11, Punkt I.5 der Hinweise zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1,5 festgelegt. Unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und Nutzung erhält die Maßnahme einen Leistungsfaktor von 0,7.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Flurstücke 46, 50, 51 und 52 der Flur 2 in der Gemarkung Rosenhagen sind jeweils 5 bis 6 Stück, insgesamt 35 Stück, standortgerechte und einheimische Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Für die Obstbaumpflanzung sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm der Arten Apfel (Malus), Birne (Pyrus), Pflaume (Prunus) oder Kirsche (Prunus) zu verwenden. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen. Die Entwicklung der Obstbäume ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege

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

Die Obstbaumart ist mit der Gemeinde abzustimmen.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich, der außerhalb des Plangebietes der Satzung und außerhalb der Eingriffsgrundstücke noch erforderlich wird, soll über den Erwerb von Ökopunkten in Höhe von insgesamt 3.882 m² KFÄ aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen werden. Jeder Grundstückseigentümer hat grundstücksbezogen den externen Ausgleich entsprechend dem bilanzierten Eingriff zu finanzieren (TABELLE 6).

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Tab. 6: Kompensationsmaßnahmen (KM)

Kompensationsmaßnahmen (KM)	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
Baugrundstück Nr. 1					
Gem. Rosenhagen, Flur 2, Flurstück 52					
interne KM: Anpflanzung von Obstbäumen (6 Bäume a 25m ²)	150	1	1,5	0,7	157,50
externe KM: Kauf von Ökopunkten					667
Baugrundstück Nr. 2					
Gem. Rosenhagen, Flur 2, Flurstück 51					
interne KM: Anpflanzung von Obstbäumen (6 Bäume a 25m ²)	150	1	1,5	0,7	157,50
externe KM: Kauf von Ökopunkten					664
Baugrundstück Nr. 3					
Gem. Rosenhagen, Flur 2, Flurstück 50					
interne KM: Anpflanzung von Obstbäumen (6 Bäume a 25m ²)	150	1	1,5	0,7	157,50
externe KM: Kauf von Ökopunkten					660
Baugrundstück Nr. 4					
Gem. Rosenhagen, Flur 2, Flurstück 50					
interne KM: Anpflanzung von Obstbäumen (6 Bäume a 25m ²)	150	1	1,5	0,7	157,50
externe KM: Kauf von Ökopunkten					660
Baugrundstück Nr. 5					
Gem. Rosenhagen, Flur 2, Flurstück 46					

Kompensationsmaßnahmen (KM)	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent in m ²
interne KM: Anpflanzung von Obstbäumen (5 Bäume a 25m ²)	125	1	1,5	0,7	131,25
externe KM: Kauf von Ökopunkten					553
Baugrundstück Nr. 6					
Gem. Rosenhagen, Flur 2, Flurstück 46					
interne KM: Anpflanzung von Obstbäumen (6 Bäume a 25m ²)	150	1	1,5	0,7	157,50
externe KM: Kauf von Ökopunkten					678
<i>Zwischensumme interne Kompensation</i>					918,75
<i>Zwischensumme externe Kompensation</i>					3.882
Gesamtumfang der Kompensation (Flächenäquivalent für die Kompensation)					4.800,75

Bilanzierung

Tab. 7: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bedarf (Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:	-interne KM: Anpflanzung von insgesamt 35 Obstbäumen 918,75 m ²
4.798,20 m ²	- externe KM: Kauf von Ökopunkten 3.882,00 m ²
Gesamtbilanz	
4.798,20 m²	4.800,75 m²

Nach der Umsetzung der internen und externen Maßnahmen beträgt das Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahmen insgesamt **4.800,75 m² KFÄ**. Damit wird der bilanzierte Bedarf von **4.798,20 m² KFÄ** um 2,55 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)

Jörg Ploen
Bürgermeister
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