

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr: VO/4/0502/2017 - Fachbereich IV					
	Status: öffentlich					
	Sachbearbeiter: G.Kortas-Holzerland					
	Datum: 16.06.2017					
	Telefon: 038828-330-157					
	E-Mail: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de					
Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen -Aufstellungsbeschluss						
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus Hauptausschuss Dassow Stadtvertretung Dassow	Abstimmung:					
	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.		
Ja	Nein	Enth.				

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow verfügt über eine Satzung im Ortsteil Feldhusen.

Die Satzung wurde seinerzeit von der damals noch eigenständigen Gemeinde Pötenitz aufgestellt. Nunmehr ist die Stadt Dassow Planungsträger. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Flächennutzungsplan ist die Stadt Dassow mit dem Wunsch konfrontiert worden, die Ergänzungssatzung zu erweitern. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung fand eine Vorprüfung für den Standort statt. Nunmehr besteht das Ziel, die Satzung vorzubereiten und die Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Gleichzeitig werden die Unterlagen für die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Dafür ist zunächst der Aufstellungsbeschluss erforderlich.

Die weiteren Unterlagen dienen als Diskussionsgrundlage für den Entwurf.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschließt:

1. Die Stadt Dassow fasst den Beschluss über die Aufstellung der Ergänzung der vorhandenen Satzung für den Ortsteil Feldhusen. Die zusätzlich einzubeziehenden Flächen sind gesondert umgrenzt.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten sind über Städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Stadt entstehen keine Kosten.

Anlage:

Geltungsbereich/ Planzeichnung
Festsetzungen
Begründung
Luftbild



M 1 : 3.000

**BISHERIGER
GELTUNGSBEREICH**

aufgehoben:

Landschaftsschutzgebiet "Harkenbäkniederung
mit Katzbach und Uferzone Pötenitzer Wiek /
Dassower See"

ERGÄNZUNGSFLÄCHE

wahrscheinlicher Verlauf
der Trinkwasserleitung
des Zweckverbandes PE HD 110

SATZUNG

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

Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die
Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

INHALTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen erlassen:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

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

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Inhaltliche Festsetzungen

(1) Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

(2) Auf den Grundstücken, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung aufgenommen wurden, sind an der nördlich oder südöstlich gelegenen Grundstücksgrenze der Flurstücke 83, 84 und 89 sowie an südöstlich gelegenen Grundstücksgrenze der Flurstücke 89 und 90 mindestens 2-reihige Hecken anzulegen.

Es sind überwiegend folgende standortgerechte heimische Arten zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Der Anteil nicht heimischer Ziergehölzarten darf maximal 10 % betragen.

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

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

(4) Die Grundstückszufahrten sind so zu legen, dass der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

§ 3 Hinweise

(1) Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

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

(3) Bei Bekanntwerden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern den für Altlasten zuständigen Behörden anzuzeigen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Falle sind die Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

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

(5) Die Flurstücke 89 und 90 im Geltungsbereich der Satzung sind Bestandteil des im Rechtssetzungsverfahren befindlichen Landschaftsschutzgebietes „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Die Grenze des LSG ist als nachrichtliche Übernahme im Plan gekennzeichnet.

(6) Katastrophenschutz - Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die zuständige Polizeidienststelle und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

(5) Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit

das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt es sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

B E G R Ü N D U N G

**ZUR SATZUNG
DER STADT DASSOW**

**ÜBER DIE ERGÄNZUNG DES IM
ZUSAMMENHANG BEBAUTEN
ORTSTEILS FELDHUSEN**

B E G R Ü N D U N G

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. <u>Allgemeines</u>	2
1.1 Zur Bedeutung der Stadt Dassow	2
1.2 Städtebauliches Konzept	2
1.3 Kartengrundlage	4
1.4 Rechtsgrundlagen	4
1.5 Quellenverzeichnis	4
2. <u>Gründe für die Aufstellung der Satzung</u>	5
3. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	5
4. <u>Planungsziele und Regelungsinhalt</u>	6
4.1 Räumlicher Geltungsbereich	7
4.2 Zulässigkeit von Vorhaben	7
4.3 Naturschutz und Landschaftspflege	8
4.4 Flächennachweis	9
5. <u>Verkehrliche Erschließung</u>	9
6. <u>Ver- und Entsorgung</u>	9
7. <u>Immissionsschutz</u>	11
8. <u>Hinweise</u>	11
9. <u>Billigung der Begründung</u>	13
10. <u>Arbeitsvermerke</u>	13

1. Allgemeines

1.1 Zur Bedeutung der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises. Die Stadt Dassow soll in ihrer Funktion als ländlicher Zentralort zwischen der Hansestadt Lübeck und der Kreisstadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße 105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L 1, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Dassow ist neben Schönberg Sitz der Amtsverwaltung „Amt Schönberger Land“, ehemals „Amt Ostseestrand“.

Zur Stadtgemeinde Dassow gehören neben Dassow die Ortsteile Tankenhagen, Groß Voigtshagen, Klein Voigtshagen, Holm, Wilmstorf, Wieschendorf, Lütgenhof/ Flechtkrug, Prieschendorf, Kaltenhof, Schwanbeck, Harkensee, Barendorf, Rosenhagen, Feldhusen, Johannstorf, Benckendorf und Volkstorf. Derzeit leben in der Gemeinde rund. 4.080 Einwohner. Davon im Ortsteil Feldhusen 73 Einwohner (Stand: Juni 2006).

1.2 Städtebauliches Konzept

Zur Darstellung der langfristigen Entwicklungsabsichten stellt die Stadt Dassow den Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) derzeit auf. Die frühzeitige Öffentlichkeits- sowie Behördenbeteiligung wurde mit dem Vorentwurf bereits durchgeführt.

Im Teilflächennutzungsplan werden für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Pötenitz die allgemeinen Zielvorstellungen für die ländlichen Ortsteile der Gemeinde dargestellt.

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

Für den Ortsteil Feldhusen besteht bereits die Satzung über die Festsetzung und Abrundung für einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen der ehemaligen Gemeinde Pötenitz. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind im Vorentwurf des Teilflächennutzungsplanes als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus ist eine Teilfläche im Südosten als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Fläche wird nunmehr als Ergänzung der bestehenden Satzung betrachtet. Die ursprüngliche Gemeinde Pötenitz, die durch Inkommunalisierung nun zur Stadt Dassow gehört, hatte seinerzeit die Satzung aufgestellt, um planungsrechtliche Sicherheit zu erhalten. Seinerzeit wurde aufgrund der damals

absehbaren städtebaulichen Entwicklung und Situation eine Einbeziehung der nunmehr in den Geltungsbereich einzubeziehenden Grundstücke noch nicht vorgesehen.

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

Der größte Teil der bebauten Ortslage Feldhusen befindet sich westlich der Erschließungsstraße. Eine Bebauung östlich der Straße ist nur im nördlichen Bereich der Ortslage vorhanden. Eine einzeilige Straßenbebauung ist charakteristisch, wobei die Gebäude überwiegend giebelseitig zur Straße orientiert sind. Es handelt sich überwiegend um Siedler- und Gutsarbeiterhäuser, zum Teil treten noch Mischnutzungen innerhalb eines Gebäudes (Wohn- und Stallnutzung/landwirtschaftlicher Nebenerwerb) auf. Auf den einzelnen Grundstücksflächen befinden sich neben dem Wohnhaus zum Teil mehrere kleine Nebengebäude, die als Schuppen und Garagen genutzt werden oder zu Carports umgebaut wurden. Im nördlichen Ortsbereich befindet sich auch neue Wohnbebauung aus jüngster Zeit.

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

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

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

Insbesondere die straßenbegleitenden Freiflächen zwischen den Häusern bieten sich für eine weitere bauliche Verdichtung an. Nach der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen - durch die bestehende Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils - wurden die Möglichkeiten für eine Bebauung in Feldhusen geschaffen. Zusätzlich wurden im nördlichen Bereich östlich der Straße Bauflächen für eine Abrundung des Ortsteiles einbezogen.

Mit der vorliegenden Ergänzung der bestehenden Satzung werden nunmehr östlich des Buchenweges, südlich der vorhandenen Bebauung Möglichkeiten für eine ergänzende Wohnbebauung geschaffen.

1.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung der Stadt Dassow über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen dient die rechtskräftige Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen der ehemaligen Gemeinde Pötenitz.

1.4 Rechtsgrundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

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

1.5 Quellenverzeichnis

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

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 30. Mai 2005,
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996,
- Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow, für die Bereiche der ehemaligen Gemeinde Pötenitz und Harkensee, im Aufstellungsverfahren,
- Rechtskräftige Satzung über die Festlegung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Feldhusen.

2. Gründe für die Aufstellung der Satzung

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

Darüber hinaus wurden und werden, durch die Ergänzung der rechtskräftigen Satzung, in den Geltungsbereich der Satzung Außenbereichsgrundstücke zur Deckung des Wohnbedarfs und zur Ergänzung der Ortslage einbezogen (auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Da die Grundstücke dem Außenbereich zugehörig sind, und sie als Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage einbezogen werden, handelt es sich um eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

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

Dies erfolgt insbesondere deshalb, da dieser Bereich für eine verdichtende Bebauung im Abschluss an die vorhandene Bebauung geeignet ist. Mit der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteil Feldhusen soll eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für die Verwaltung geschaffen werden.

Zur satzungsrechtlichen Bestimmtheit werden einzelne Festsetzungen in Anlehnung an die bestehende Satzung in die Ergänzungssatzung aufgenommen. Die vorhandene Satzung für den Ortsteil Feldhusen wird ergänzt und erweitert. Auf der Grundlage der bestehenden Satzung werden Beschlussformulierungen ergänzt. Eine grundsätzliche Überarbeitung der Satzung erfolgt nicht, um hier keine vollständig neue Arbeits- und Entscheidungsgrundlage zu schaffen, sondern durch Kontinuität die Inhalte der ursprünglichen Satzung zu ergänzen.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

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

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

Darüber sind für die gesamte Stadtgemeinde weitere Ziele dargestellt. Bereiche westlich und nordwestlich von Pötenitz sowie Bereiche westlich von Harkensee liegen im Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

Im bzw. angrenzend an das Gemeindegebiet liegt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave).

Im **Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg** werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die Stadt Dassow gehört zum Mecklenburger Teil des Ordnungsraumes Lübeck. Der Ländliche Zentralort Dassow wird als Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen und Gewerbe ausgewiesen. Der Stadtgemeinde Dassow ist aufgrund ihrer Funktion im zentralörtlichen System die Möglichkeit gegeben, eine Siedlungsentwicklung über den Eigenbedarf hinaus zu fördern.

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

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

Entsprechend des Entwurfes zur Verordnung über das **Landschaftsschutzgebiet LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“** befindet sich das Satzungsgebiet innerhalb dieses Landschaftsschutzgebietes, dass sich im Rechtsetzungsverfahren befindet.

Im Rahmen der Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange werden entsprechende Abstimmungen zur Flächenabgrenzung mit dem Ziel geführt, die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen aus dem Geltungsbereich des LSG heraus zu nehmen. Diese Flächen beziehen sich auch auf den Bereich der vorliegenden Ergänzungssatzung.

4. Planungsziele und Regelungsinhalte

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

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

- Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zur Ergänzung eingezogen werden,
- Flächen des baulich nutzbaren unbeplanten Innenbereichs,

- Wasserflächen,
- Straßenverkehrsflächen
- Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Nordwestküste Nordwestmecklenburg“ im Rechtsetzungsverfahren, nachrichtlich übernommen.

Für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung sind folgende Bauflächen charakteristisch, die auch im Vorentwurf des Teilflächennutzungsplanes für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Pötenitz dargestellt sind:

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

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

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

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

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

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

4.2 Zulässigkeit von Vorhaben

Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben grundsätzlich nach § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB.

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

Es ist davon auszugehen, dass auf den gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Außenbereichsflächen ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. Die Errichtung von Wohngebäuden ist nur auf den Grundstücksteilen, die bereits durch den öffentlichen Weg erschlossen sind, möglich. Somit ist im Rahmen des Satzungsgeltungsbereiches lediglich eine einzeilige Bebauung in erster Reihe, entlang der öffentlichen Straße, möglich.

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

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

4.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Ergänzung der Grundstücke nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es werden Festsetzungen für Ausgleich bzw. Ersatz für diese Grundstücke getroffen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zu realisieren. Durch Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB einbezogenen Grundstücke können Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend erbracht werden.

Auf den Grundstücken, die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in die Satzung aufgenommen wurden, sind an der nördlich oder südöstlich gelegenen Grundstücksgrenze der Flurstücke 83, 84 und 89 sowie an südöstlich gelegenen Grundstücksgrenze der Flurstücke 89 und 90 mindestens 2-reihige Hecken anzulegen.

Es sind überwiegend folgende standortgerechte heimische Arten zu verwenden: Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Holunder (*Sambucus nigra*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*). Der Anteil nicht heimischer Ziergeholzarten darf maximal 10 % betragen.

Die Grundstückszufahrten sind so zu legen, dass der vorhandene Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

Für die Erschließung der Flurstücke 83 und 84 erfolgte eine Regelung bereits mit der rechtskräftigen Satzung: Die vorhandene Heckenstruktur ist zu beachten. Eine Beeinträchtigung ist hier weitgehend zu vermeiden. Da die Hecke lediglich aus kleineren Heckenfragmenten besteht und auch im Zusammenhang keine Länge von 50m erreicht, ist sie streng genommen nicht als geschützter Landschaftsbestandteil zu betrachten. Trotzdem sollen Beeinträchtigungen auf ein Minimum reduziert werden. Eine Beschädigung oder Rodung der vorhandenen Großbäume (Esche, Hainbuche, Stiel-Eiche) ist auszuschließen. Deshalb werden für diese Grundstücke Zufahrtsbereiche vorgegeben. Bei Beachtung dieser Zufahrtsbereiche kann eine weitgehende Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes erreicht werden. Für doch notwendige Rodungsmaßnahmen ist ein gesonderter Antrag an die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

4.4 Flächennachweis

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

5. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

6. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Die Ortslage Feldhusen ist über eine PE HD 110 Leitung mit Trinkwasser erschlossen. Die Grundstücke sind durch die Herstellung von Hausanschlüssen an diese Leitung anzubinden. Abstimmungen dazu sind durch den Bauherrn mit dem ZVG zu führen und vertraglich zu vereinbaren.

Im Ortsteil Feldhusen erfolgt die Abwasserentsorgung dezentrale über Kleinkläranlagen. Die Eigentümer sind grundstücksbezogen für die Schaffung der Voraussetzungen für die Abwasserbeseitigung eigenverantwortlich. Eine zentrale Erschließung ist nicht vorgesehen. Der Ort wurde durch die untere Wasserbehörde unbefristet aus der zentralen Entsorgungspflicht entlassen. Die Planung für die abwasserseitige Erschließung ist jedoch mit der Unteren Wasserbehörde konkret abzustimmen.

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

Der Satzungsbereich wird nicht von Trinkwasserschutz zonen berührt.

Für den Ortsteil Feldhusen besteht die „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (Niederschlagswassersatzung - NSchlWS) - vom 27. September 2000“. Entsprechend dieser Satzung ist unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutz zonen auf den Grundstücksflächen zu

versickern, auf denen es anfällt. Eine Versickerung ist nicht zulässig, soweit Belange des Nachbarschutzes beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist insbesondere dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Eine wasserundurchlässige Versiegelung der Grundstücksfreiflächen ist zu vermeiden bzw. zu minimieren.

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

Löschwasser soll für das Satzungsgebiet nach Abschluss einer entsprechenden Sondervereinbarung zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband bereitgestellt werden.

Energieversorgung

In der Ortslage Feldhusen befinden sich Energieversorgungsanlagen. Der Standort der vorhandenen Umspannstation und die 20 KV-Leitung befinden sich im Süden der Ortslage. Sie sind im Bereich der rechtskräftigen Satzung dargestellt.

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

Abfallbeseitigung

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

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

Fernmeldeversorgung

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

7. Immissionsschutz

Auswirkungen durch Verkehrslärm

Die Ortslage Feldhusen liegt an der Gemeindestraße, die die Kreisstraße K3 und die Ortslage Wieschendorf verbindet.

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

Auswirkungen landwirtschaftlicher Nutzung

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

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

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Satzungsgebietes gewahrt.

8. Hinweise

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

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

Bei Bekanntwerden von Altlasten sind diese entsprechend § 23 Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern den für Altlasten zuständigen Behörden anzuzeigen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie z.B. verdeckte Müllablagerungen, unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist das

Umweltamt des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. In diesem Falle sind die Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

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

Die Flurstücke 89 und 90 im Geltungsbereich der Satzung sind Bestandteil des im Rechtssetzungsverfahren befindlichen Landschaftsschutzgebietes „Naturküste Nordwestmecklenburg“. Die Grenze des LSG ist als nachrichtliche Übernahme im Plan gekennzeichnet.

Katastrophenschutz - Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die zuständige Polizeidienststelle und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Bundesbodenschutzgesetz - Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt es sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

9. Billigung der Begründung

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

Dassow, den

(Siegel)

Bürgermeister
der Stadt Dassow

10. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Dassow durch das:

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



Satzung der Stadt Dassow
über die Ergänzung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils Feldhusen

1:3.000

60 30 0 60 120 Meter

