

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0025/2019 - Fachbereich IV								
	Status:	öffentlich								
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland								
	Datum:	27.08.2019								
	Telefon:	038828-330-1410								
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.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 2 Nr. 3 BauGB -Aufhebung des Satzungsbeschlusses, Anpassung des Abwägungsbeschlusses vom 25.04.2017 und Satzungsbeschluss										
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen Hauptausschuss Dassow Stadtvertretung Dassow				Abstimmung:						
				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Ja</th> <th>Nein</th> <th>Enth.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 30px; height: 30px;"></td> <td style="width: 30px; height: 30px;"></td> <td style="width: 30px; height: 30px;"></td> </tr> </tbody> </table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.								

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 stellt die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB auf, 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 wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Anforderungen, die sich aus der Abwägung ergeben, wurden in den Satzungsunterlagen entsprechend berücksichtigt.

Weiterhin wurde bereits die Teilung der Grundstücke vollzogen. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Straße des Friedens ein ca. 2 m breiter Streifen innerhalb des Geltungsbereiches parallel zur Straße als "Verkehrsbegleitfläche Straße" zugeschlagen wurde. Die konkrete Festlegung der Nutzung erfolgt durch Widmung (außerhalb des Verfahrens zur vorliegenden Satzung).

Auf eine Festsetzung der jeweiligen Grundstückszufahrten verzichtet die Stadt Dassow künftig.

Eine Versorgung mit Löschwasser wird über den Leitungsbestand des Zweckverbandes mit Hydranten durch die Gemeinde mit 48 m³/h über 2 Stunden gesichert. Dies ist mit den Festsetzungen und der künftigen Bebauung zu beachten. Die Sicherung der Ver- und Entsorgung erfolgt durch den Erschließungsvertrag zwischen dem Zweckverband und dem Erschließungsträger (liegt bereits vor).

Der Ausgleich wird vollständig über ein externes Ökokonto bei der Forst ausgeglichen.

Die Auswertung der Stellungnahmen wurden aktualisiert; somit ist die Abwägung – die bereits von der Stadtvertretung am 25. April 2017 beschlossen wurde – unter Berücksichtigung der aktuellen Abstimmungen/ Regelungen in den entsprechenden Teilen zu aktualisieren und mit dem vorliegenden Beschluss anzupassen.

Dies erfordert die Aufhebung des von der Stadtvertretung am 25. April 2017 gefassten Satzungsbeschlusses. Der Satzungsbeschluss ist neu zu fassen.

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

Mit der ortsüblichen 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. Der von der Stadtvertretung am 25. April 2017 beschlossene Satzungsbeschluss (VO/4/0472/2017-1) für die Ergänzungssatzung Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich für den Bereich Straße des Friedens wird hiermit aufgehoben.
2. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Dassow unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit Beschluss vom 25. April 2019 geprüft. Dieser Beschluss wird gemäß der Anlage 1 des hier vorliegenden Beschlusses unter Beachtung des Abwägungsgebotes für einige Stellungnahmen aktualisiert und angepasst. Den aktuellen Abwägungsvorschlag und das aktuelle Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Dassow zu eigen. Für ungeänderte Teile der Abwägung gilt der Beschluss vom 25. April 2019 weiterhin.
Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben bzw. Anregungen erhoben haben, von dem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. 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 Südwesten der Ortslage Rosenhagen und wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordwesten: durch das bebaute benachbarte Grundstück "Straße des Friedens 2",
 - im Nordosten: durch die "Straße des Friedens",
 - im Südosten: durch die Wegeparzelle, die nordwestlich an das bebaute benachbarte Grundstück "Straße des Friedens 1" angrenztund
 - im Südwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Ergänzungssatzung mit Begründung während der Sprechzeiten eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass die rechtskräftige Satzung in das Internet auf der Homepage des Amtes Schönberger Land eingestellt ist.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Dassow entstehen keine Kosten.

Anlage:



Abwägungstabelle-Anpassung 2019,
Planzeichnung
Textliche Festsetzungen,
Begründung


Anlage 1 zum Beschluss 2019-_____ - 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 2 Nr. 3 BauGB

Für die nachfolgend markierten Stellungnahmen beschließt die Stadtvertretung die Anpassung der Abwägung. Die geänderten bzw. ergänzten Stellen der Auswertung sind farbig markiert.

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							
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB							
ENTWURF							
Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I. Planungsanzeige							
II. Träger öffentlicher Belange							
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	08.12.2016	17.01.2017	16.01.2017	x	x	
II.2	Amt für Raumordnung	08.12.2016	06.01.2017	06.01.2017		x	
II.3	StALU Schwerin	08.12.2016	13.01.2017	11.01.2017	x		
II.4	LA f. Umwelt, Naturschutz u. Geol.	08.12.2016	19.12.2016	19.12.2016			x
II.5	Deutsche Telekom AG	08.12.2016	03.01.2017	03.01.2017		x	
II.6	Ev.-luth. Landeskirche	08.12.2016					
II.7	Zweckverband	08.12.2016	12.01.2017	10.01.2017		x	
II.8	E.DIS AG	08.12.2016	21.12.2016	16.12.2016		x	
II.9	Hanse Werk AG	08.12.2016	15.12.2016	15.12.2016		x	
II.10	50 Hertz Transmission GmbH	08.12.2016	19.12.2016	14.12.2016		x	
II.11	Netz Lübeck GmbH	08.12.2016	02.01.2017	02.01.2017		x	
II.12	GDMcom	08.12.2016	13.01.2017	12.01.2017		x	
II.13	LA für Kultur und Denkmalpflege	08.12.2016	22.12.2016	21.12.2016		x	
II.14	Forstamt Schönberg	08.12.2016					
II.15	BUND	08.12.2016	09.01.2017	09.01.2017		x	
II.16	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	08.12.2016					
II.17	Betrieb für Bau und Liegenschaften	08.12.2016	22.12.2016	16.12.2016		x	
II.18	Naturschutzbund Deutschland e.V.	08.12.2016					
II.19	Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben/Küste"	08.12.2016					
II.20	Landgesellschaft M-V	08.12.2016	19.12.2016	14.12.2016		x	
II.21	Landesanglerverband	08.12.2016	23.12.2016	19.12.2016		x	
II.22	Landesjagdverband	08.12.2016	27.12.2016	19.12.2016		x	
II.23	Schutzgemeinschaft Dt. Wald e.V.	08.12.2016					
II.24	Bergamt Stralsund	08.12.2016	10.01.2017	09.01.2017		x	
II.25	Straßenbauamt Schwerin	08.12.2016	21.12.2016	19.12.2016		x	
II.26	Industrie- und Handelskammer Schwerin	08.12.2016					
II.27	Handwerkskammer Schwerin	08.12.2016					
II.28	Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH	08.12.2016					
II.29	Deutscher Wetterdienst	08.12.2016	23.12.2016	20.12.2016		x	
II.30	Landesamt für innere Verwaltung	08.12.2016	12.12.2016	12.12.2016		x	
II.31	Wasser- und Schifffahrtsamt	08.12.2016	23.12.2016	19.12.2016		x	
II.32	LA f. Brand- und Katastrophenschutz	08.12.2016	18.01.2017	18.01.2017		x	
II.33	Polizeipräsidium Rostock	08.12.2016	21.12.2016	21.12.2016		x	
II.34	Bundeswehr	08.12.2016	13.12.2016	13.12.2016		x	
II.35	Freiwillige Feuerwehr	08.12.2016					

III. Nachbargemeinden							
Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
III.1	Gemeinde Roggenstorf	08.12.2016	20.12.2016	15.12.2016			x
III.2	Gemeinde Kalkhorst	08.12.2016					
III.3	Gemeinde Selmsdorf	08.12.2016					
III.4	Gemeine Stepenitztal	08.12.2016					
III.5	Stadt Schönberg	08.12.2016					
III.6	Stadtverwaltung HL	08.12.2016	05.01.2017	05.01.2017			x
1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen							
2 Stellungnahmen mit Hinweisen							
3 Stellungnahmen ohne Anregungen							

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen </p> <hr/> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar</p> <p>Amt Schönberger Land für die Stadt Dassow Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Auskunft erteilt Ihnen: Heike Gielow Dienstgebäude: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen Zimmer Telefon Fax 2.219 03841/3040-63154 -86314 E-Mail: h.gielow@nordwestmecklenburg.de Ort, Datum: Grevesmühlen, 2017-01-16</p> <p>Ergänzungssatzung südwestlicher Ortsbereich Rosenhagen der Stadt Dassow hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 08.12.2016, hier eingegangen am 12.12.2016</p> <p>Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der Ergänzungssatzung Rosenhagen für den südwestlichen Teilbereich der Stadt Dassow mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 20.10.2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:</p> <table border="1" data-bbox="69 821 701 1018"> <tr> <th colspan="2">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</th> </tr> <tr> <td>FD Bauordnung und Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde · SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde · SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</td> <td>FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulasträger · Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde</td> </tr> <tr> <td>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</td> <td>Kommunalaufsicht</td> </tr> <tr> <td>FD Kataster und Vermessung</td> <td></td> </tr> </table> <p>Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p> Heike Gielow SB Bauleitplanung</p> <p>Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar, Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-8559 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de</p> <p>Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49, BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM0000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de</p>	Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen		FD Bauordnung und Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde · SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde · SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulasträger · Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde	FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht	FD Kataster und Vermessung		<p>Zu 1. Die Aufführung der die Grundlage der Stellungnahme bildenden Entwurfsunterlagen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die Stellungnahmen der nachfolgenden Fachdienste und des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises NWM werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.</p> <p>zu 3. Die sich aus den Stellungnahmen ergebenden Hinweise und Ergänzungen werden nach Erfordernis in der weiteren Bearbeitung beachtet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Nicht zu berücksichtigen</p>
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen											
FD Bauordnung und Umwelt · SG Untere Naturschutzbehörde · SG Untere Wasserbehörde · SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde · SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement · Straßenbaulasträger · Straßenaufsichtsbehörde FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr · Untere Straßenverkehrsbehörde										
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht										
FD Kataster und Vermessung											

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Anlage Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Bauleitplanung</p> <p>I. Allgemeines Die Stadt Dassow möchte mit der Satzung zusätzliche Möglichkeiten für eine Wohnbebauung in Rosenhagen schaffen, indem Flächen südwestlich der Straße des Friedens in den Bebauungszusammenhang, analog der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite einbezogen werden sollen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist die Ergänzungssatzung südlicher Orsteingang teilweise bebaut (Flurstücke 32, 34 und 35). Anders als bei dieser Satzung werden jetzt jedoch landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant. Die Stadt ist somit angehalten gem. § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB sich auch mit den beschränkenden bodenschutzrechtlichen Belangen des § 1a Abs.2 BauGB abwägend auseinanderzusetzen. Dabei ist insbesondere die Möglichkeit der Wohnbauflächenentwicklung auf den nachfolgend markierten Flächen in die Betrachtung einzubeziehen, denn hier gibt es nachweislich Baubegehren und auch diese Flächen sind als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt.</p>  <p style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">Mögliche Entwicklungsflächen ohne landwirtschaftliche Nutzung</p> <p>Grundsätzlich dienen die städtebaulichen Satzungen dem Zweck, die Zulässigkeitsmaßstäbe der Planersatzregelung des § 34 Abs. 1 für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben zur Anwendung zu bringen. Nur in begrenztem Umfang können die Zulässigkeitsmaßstäbe des § 34 Abs. 1 durch planerische Festsetzungen abgelöst werden. Denn würde diese Regelung vollständig durch satzungsrechtliche Festsetzungen verdrängt, würden die städtebaulichen Satzungen ohne umfassende Planung an die Stelle der Bauleitplanung treten. Die begrenzte Steuerungsfunktion der städtebaulichen Satzungen folgt nicht nur aus deren beschränktem Anwendungsbereich und deren Funktion im normsystematischen Beziehungsgefüge zwischen der Bauleitplanung und der gesetzlichen Planersatzregelung des § 34 Abs. 1, sondern auch aus dem Wortlaut des § 34 Abs. 5 S. 2, der die Reichweite der planerischen Gestaltungsmöglichkeiten regelt. Danach können in den Satzungen nach Abs. 4 S. 1 Nr. 2 und 3 „einzelne Festsetzungen“ nach § 9 Abs. 1 und 3 S. 1 sowie Abs. 4 getroffen werden. Daraus folgen hinsichtlich der Festsetzungsmöglichkeiten im Rahmen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzungen Beschränkungen, die einer vollständigen Ersetzung der in § 34 Abs. 1 verankerten Zulässigkeitsmaßstäbe durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 entgegenstehen (so ausdrücklich OVG Bautzen NVwZ 2001, 1070 und OVG Münster BeckRS 2003, 20495). Die Satzung stößt umso eher auf Bedenken, je höher die Regelungsdichte ist und je mehr sie die Funktion eines Bebauungsplanes übernimmt (so ausdrücklich der Orientierungssatz des BVerwG BeckRS 2003, 23109). Dem Zweck der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung entsprechend dürfen nur solche Festsetzungen getroffen werden, die für die zweckkonforme Weiterentwicklung des Innenbereichs um einzelne Außenbereichsflächen erforderlich sind und die den sich aus der tatsächlichen Bebauung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab nicht vollständig ersetzen. (BeckOK BauGB/Spannowsky BauGB § 34 Rn. 85-88, beck-online)</p>	<p>A</p> <p>Zu 1. Die vorgetragene Absichten der Stadt Dassow werden korrekt wiedergegeben. Die Stadt Dassow hat sich mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen beschäftigt. Die Flächen der Ergänzungssatzung werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt Dassow hat die Flächen bereits im Flächennutzungsplan ausgewiesen und einer umfassenden Prüfung unterzogen. Andere Flächen in der Ortslage und anderen Ortslagen wurden dafür nicht entwickelt. Im Ort Rosenhagen bieten sich keine weitergehenden Möglichkeiten für eine Nutzung an. Die Entwicklung wird als städtebaulich geordnet angesehen.</p> <p>Zu 2. Die nachfolgend markierte Fläche wurde betrachtet. Die Stadt Dassow stellt den Bebauungsplan Nr. 17 auf und auch den Bebauungsplan Nr. 24. Die Bauleitpläne werden auch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der vorhandenen Verkehrs- und sonstigen Infrastruktur wird die Entwicklung auf den Flächen befürwortet. Die Satzung wird aufgestellt. Die Prüfung hat stattgefunden.</p> <p>Zu 3. Die Stadt Dassow hält an der Aufstellung einer Ergänzungssatzung fest. Aus Sicht der Stadt Dassow werden nur solche Festsetzungen getroffen, wie sie für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gebietes notwendig sind. Es besteht Zurückhaltung bei den Vorgaben. Die überbauten Flächen für die Hauptnutzung werden geregelt, um hier die vorhandene Ortstypik zu unterstreichen.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p style="text-align: center;">3</p> <p>II. Inhaltliche Festsetzungen</p> <p><i>Planzeichnung</i> Auf die Darstellung der in Aussicht genommenen Grundstücksgrenze sollte verzichtet werden, da diese nur irreführend sind und keinen Maßstab für die planungsrechtliche Beurteilung bilden, da diese unabhängig von Grundstücksgrenzen erfolgt.</p> <p><i>Inhaltliche Festsetzungen</i> Der Festsetzungskatalog unter § 3 ist zu überprüfen. Die Nr. 1; 2;5 und 8 scheinen entbehrlich.</p> <p>III. Begründung In der Begründung ist auf die gegebenen Hinweise abzustellen. Zu 7 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs. Die Umsetzung ist vor Satzungsbeschluss im städtebaulichen Vertrag zu regeln. Dabei ist auf die verbindliche Reservierung der Ökopunkte abzustellen, deren Abbuchung mit Satzungsbeschluss erfolgt. Allein der Hinweis, dass der Ausgleich durch den Kauf von Ökopunkten erfolgen soll, stellt keine nachweisliche Sicherung des Ausgleichs dar. Zur Sicherung des Ausgleichs ist der Gemeinde zu empfehlen die Ökopunkte voll umfänglich zu erwerben und dann die Kosten auf die Grundstückseigentümer gem. § 135 a BauGB umzulegen. Zu 10.4 Mit Satzungsbeschluss muss die ausreichende Löschwasserversorgung (hier abgestellt auf eine mögliche Bebauung mit Reet) sichergestellt sein.</p> <p>FD Bauordnung und Umwelt</p> <table border="1" data-bbox="91 858 781 1094"> <tr> <td colspan="2" data-bbox="91 858 781 903">Untere Wasserbehörde:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="91 908 698 970">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="698 908 781 970" style="background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="91 975 698 1037">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="698 975 781 1037" style="background-color: yellow;"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="91 1042 698 1094">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="698 1042 781 1094" style="background-color: green;"></td> </tr> </table> <p>1. Wasserversorgung: Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt. Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.</p> <p>2. Abwasserentsorgung: Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden.</p>	Untere Wasserbehörde:		Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>zu 4. Die aktuellen Grundstücksgrenzen werden dargestellt. Zwischenzeitlich wurde die Flurstücksteilung veranlasst und durchgeführt.</p> <p>zu 5. Die Stadt Dassow hat die Festsetzungen überprüft. Zur Rechtseindeutigkeit sollen die Festsetzungen 1, 2 und 5 beibehalten werden; an der Festsetzung Nr. 8 (Regelung der Zufahrten) wird nicht weiter festgehalten. Auf die Regelung der Grundstückszufahrten wird künftig verzichtet. Mit der Trauf- und Giebelständigkeit soll gesichert werden, dass keine Gebäude schräg errichtet werden. Mit der Festsetzung der Höhe soll ein Ausufern verhindert werden und der Höhenbezug ist aus Sicht der Stadt zwingend erforderlich.</p> <p>zu 6. Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>zu 7. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden abschließend geregelt.</p> <p>zu 8. Es wird im Plangebiet nur harte Bedachung zugelassen. Es erfolgt im Plangebiet keine Festsetzung der Zulässigkeit von Reet. Zudem ist nur ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden absicherbar.</p> <p>B zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine entgegenstehenden Belange bestehen.</p> <p>zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Trinkwasserschutzzonen nicht berührt sind.</p> <p>zu 3. Der ZVG ist für die Ver- und Entsorgung verantwortlich. Die Anschlüsse sind zu regeln.</p> <p>zu 4. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechen dem Sachverhalt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Untere Wasserbehörde:											
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.											
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.											
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.											

Anlage 1 zum Beschluss 2019-_____ - 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 2 Nr. 3 BauGB

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Die Stadt Dassow hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.</p> <p>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</p> <p>Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes.</p> <p>Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.</p> <p>Entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG wurde durch den Zweckverband Grevesmühlen die satzungsrechtliche Regelung zur erlaubnisfreien Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers getroffen.</p> <p>Die ordnungsgemäße Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Einzelgrundstücken - gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 - ist der unteren Wasserbehörde vor Baubeginn anzuzeigen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen.</p> <p>Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>4. Gewässerschutz:</p> <p>Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</p> <p>Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.</p> <p>Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 10px 0;"> <p>Rechtsgrundlagen</p> </div> <p>WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)</p> <p>LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)</p>	<p>zu 5. Die Anforderungen der Abwasserbeseitigung sind zu erfüllen.</p> <p>zu 6. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechen dem Gesetzestext.</p> <p>zu 7. Die Anforderungen sind zu beachten.</p> <p>zu 8. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 9. Die Anforderungen an den Gewässerschutz sind zu beachten. Entsprechend vorsorglich ist bei Baumaßnahmen umzugehen.</p> <p>zu 10. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
5	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">5</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 30px; background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="width: 30px; background-color: yellow; text-align: center; font-weight: bold;">X</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="width: 30px; background-color: green;"></td> </tr> </table> <p>Eingriffsregelung: Frau Hamann</p> <p>Nach § 34 Abs. 5 letzter Satz des Baugesetzbuches sind auf die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Rosenhagen (Satzung der Stadt Dassow nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) die §§ 1a Abs. 2 und 3 und 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden.</p> <p>Das beinhaltet auch, dass der externe Ausgleich, einschließlich des Erwerbs der Ökokontopunkte, vor Satzungsbeschluss abschließend zu regeln ist, damit dieser in der Abwägung ordnungsgemäß berücksichtigt werden kann. Eine Verlagerung der Verantwortung für die externe Kompensation auf die künftigen Bauherren entspricht nicht der oben genannten gültigen Rechtslage. Auch nach § 9 Abs. 4 der ÖkoKtoVO M-V hat eine Abbuchung der Ökokpunkte nach der Rechtskraft der Zulassungs- oder Genehmigungsentscheidung durch die zuständige Naturschutzbehörde zu erfolgen.</p> <p>Für die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen soll der externe Ausgleich über den Erwerb von Ökokontopunkten geregelt werden. Eingriffe in die Natur und Landschaft sind nach § 15 Abs. 2 Satz 3 Bundesnaturschutzgesetz in dem jeweils betroffenen Naturraum (Landschaftszone) zu ersetzen. Rosenhagen befindet sich innerhalb des Naturraumes Ostseeküstenland, entsprechend ist für die Kompensation auf ein anerkanntes Ökokonto innerhalb dieses Naturraumes zurückzugreifen. Freiverfügbare Ökokonten finden Sie auf folgender Webseite http://www.kompensationsflaechen-mv.de.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eingriffsverursacher gegenüber der Zulassungsbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).</p> <p>In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos zum Zwecke der Kompensation bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.</p> <p>Natura 2000: Herr Höpel</p> <p>Eine erhebliche Beeinträchtigung des in mittelbarer Entfernung gelegenen FFH- Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (ca. 320m) sowie deren Schutz- und Erhaltungsziele, ist nicht erkennbar.</p> </div> <div style="margin-left: 350px; margin-top: 10px;"> <p>©</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>4</p> <p>5</p> </div>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>C</p> <p>zu 1. Die Belange werden im Rahmen der Abwägung behandelt und entsprechend dem jeweiligen Sachpunkt bewertet.</p> <p>zu 2. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vor Satzungsbeschluss abschließend geregelt und vor Bekanntmachung entsprechend abgesichert.</p> <p>zu 3. Die Anforderungen sind bekannt und werden entsprechend beachtet.</p> <p>zu 4. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gesichert.</p> <p>zu 5. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">6</p> <p>Begründung</p> <p>Es liegt ein aktueller Flächennutzungsplan für den Bereich, Stand 2015, vor. In deren Rahmen wurde die Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen von Natura 2000 Gebieten geprüft, u.a. auch unter Einbeziehungen der grundsätzlichen Planaussagen der hier vorliegenden Satzung. Die nun vorgesehenen Kapazitäten liegen noch unterhalb der damals angenommenen Zahlen.</p> <p>Den Ausführungen der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsvorprüfung für die Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortsbereich) wird gefolgt, eine Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH- Gebietes DE 2031-301 wird nicht gesehen.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 10px 0;">Rechtsgrundlagen</div> <p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)</p> <p>ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791-9-7)</p> <p>Brandschutz</p> <p>Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)</p> <p>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</p> <p>Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.</p> <p>Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.</p> <p>Löschwasserversorgung</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p>	<p>zu 6. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>D zu 1. Die Ausführungen des Gesetzes sind zu beachten.</p> <p>zu 2. Die Grundstücke werden straßenbegleitend bebaut. Somit ist die Erreichbarkeit gesichert.</p> <p>zu 3. Die Grundstücke liegen unmittelbar an der Straße. Eine Überbauung im hinteren Teil ist nicht vorgesehen. Somit sind Wendeanlagen nicht notwendig.</p> <p>zu 4. Die Löschwasserversorgung (Grundsatz) wird durch die Stadt Dassow in einer Menge von mind. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden für das Plangebiet gesichert. An der Festsetzung der Zulässigkeit von Reetdächern und Fachwerkwänden hält die Stadt Dassow nicht länger fest, so dass die Anforderungen an die Umfassung der Gebäude im Hinblick auf den Löschwasserbedarf mit den Festsetzungen im Einklang stehen. Für den Objektschutz ist der jeweilige Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte zuständig.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>



Anlage 1 zum Beschluss 2019-_____ - 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 2 Nr. 3 BauGB


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">7</p> <p>Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.</p> <p>Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen. <i>(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)</i></p> <p>Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch: - Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) - Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 - Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch</p> <p>Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.</p> <p>Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden. Richtwerte: - offene Wohngebiete 140 m - geschlossene Wohngebiete 120 m - Geschäftsstraßen 100 m Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.</p> <p>Untere Denkmalschutzbehörde Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale betroffen.</p>	<p>zu 5. Die Grundversorgung der Löschwasserbereitstellung wird sichergestellt.</p> <p>zu 6. Die Anforderungen an den Objektschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die Gemeinde kümmert sich entsprechend um den Grundschatz.</p> <p>zu 7. Der Grundbedarf an Löschwasser wird abgesichert.</p> <p>zu 8. Es handelt sich nicht um einen Bebauungsplan. Die Stellungnahme wird gewertet und behandelt. Der Löschwasserbedarf für die Grundversorgung wird sichergestellt.</p> <p>E zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass Belange nicht berührt sind.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

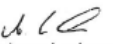
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">8</p> <p><u>Kommunalaufsicht</u> Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung: Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.</p> <p>Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.</p> <p><u>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</u> Untere Straßenverkehrsbehörde Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Hinweise und Ergänzungen.</p> <p><u>FD Bau und Gebäudemanagement</u> Straßenaufsichtsbehörde Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planung. Straßenbaulastträger Zur o. a. Ergänzungssatzung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p> <p><u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u> Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.</p> <p><u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u> Gegen die mit E-Mail vom 15.12.2016 vorgelegte Bauleitplanung bestehen seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken.</p> <p><u>FD Kataster und Vermessung</u> <u>Siehe Anhang</u></p> <div style="text-align: center;"> <p>⊕</p> <p>1</p> <p>2</p> <p>3</p> <p>⊙</p> <p>1</p> <p>⊕</p> <p>1</p> <p>⊙</p> <p>1</p> <p>⊙</p> <p>1</p> <p>⊙</p> <p>1</p> </div>	<p>F zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken vorgetragen werden.</p> <p>zu 2. Die Gemeinde refinanziert die Ausgaben.</p> <p>zu 3. Die Gemeinde refinanziert die Ausgaben und überträgt die auf die Bevorteilten.</p> <p>G zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Hinweise und Ergänzungen bestehen.</p> <p>H zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>I zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachdienstes keine Bedenken bestehen.</p> <p>K zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken bestehen.</p> <p>L</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Kataster- und Vermessungsamt</p>  <hr/> <p><small>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1965 • 23958 Wismar</small></p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Riegel Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p> <p>Auskunft an teile: Hieron. Frau Olgemann Dienstgebäude: Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen Zimmer 2.311 Telefon 03841 / 3040-6223 Fax 03841 / 3040-86296 E-Mail: vorbereitung-ka@nordwestmecklenburg.de Unser Zeichen: 2016-B1-0192 Ort, Datum: Grevesmühlen, 16.12.2016</p> <p>Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom 16.12.2016</p> <p>Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan Ergänzungssatzung Stadt Dassow OT Rosenhagen Südwest</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.</p> <p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Olgemann</p> <p>Anlagen: A4 Flurkarte mit Luftbild Maßstab 1:1000</p> <p><small>Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg Kreissitz Wismar Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76 ☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599 E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de</small></p> <p><small>Bankverbindung: Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest IBAN: DE51 1405 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS Gläubiger ID: DE46NWM0000033673 Homepage: www.nordwestmecklenburg.de</small></p> 	<p>zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes befinden. Eine Beeinträchtigung dieser Punkte ist auszuschließen.</p> <p>zu 2. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2019-_____ - 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 2 Nr. 3 BauGB

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div data-bbox="73 280 398 384">  <p>Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg Rostocker Str. 76 23970 Wismar</p> </div> <div data-bbox="488 280 752 368"> <p>Auszug aus dem Liegenschaftskataster Liegenschaftskarte MV 1:1000</p> </div> <div data-bbox="488 408 629 424"> <p>Erstellt am 16.12.2016</p> </div> <div data-bbox="73 424 674 472"> <p>Gemarkung: Rosenhagen (13 0266) Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg Flur: 2 Gemeinde: Dassow, Stadt (13 074 017) Flurstück: 50 Lage: Straße des Friedens Rosenhagen</p> </div> <div data-bbox="73 472 790 1334">  </div> <div data-bbox="73 1342 819 1390"> <p>© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).</p> </div>	<p>Zum Auszug aus dem Liegenschaftskataster: zwischenzeitlich wurde die Flurstücksteilung durchgeführt und mit dem aktuellen Stand in der Bearbeitung der Satzung berücksichtigt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen</p> <p>Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts - Der Verbandsvorsteher -</p> <p>Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Str. 7/9 - 23936 Grevesmühlen</p> <p>Am Schönberger Land FB IV Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>12. Jan. 2017</p> <p>Standort- und Anschlusswesen Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr</p> <p>Mon. Aktenzeichen: t1/ck Sachzust. Cornelia Kumbemuss Durchwahl: 757 610 Datum: 10.01.2017</p> <p>Ergänzungssatzung der Stadt Dassow über die Ergänzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang) nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB Reg.-Nr.: 0335/16-28</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 08.12.2016 (Eingang am 12.12.2016) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (Planungsstand Entwurf vom 20.10.2016).</p> <p>1. <u>Allgemeines</u></p> <p>Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung der Ergänzungssatzung keine Kosten entstehen.</p> <p>Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwasser-nutzung) gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.</p> <p>Eine Bepflanzung der ZVG – Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Anwendung des DVGW- Arbeitsblattes GW 125.</p> <p>Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.</p> <p>2. <u>Trinkwasserversorgung / Löschwasserbereitstellung</u></p> <p>Die Trinkwasserversorgung sowie die Löschwasserversorgung sind konzeptionell und technisch für die gesamte Ortslage zu betrachten.</p> <p>1 2 3 4 5 6</p> <p>Commerzbank AG IBAN DE2 3204 0000 0358 1816 00 BIC COBADE33XXX</p> <p>DKB Deutsche Kreditbank AG IBAN DE39 1203 0000 0000 2004 22 BIC BYLADEM1001</p> <p>Management System ISO 9001:2015</p>	<p>zu 1. Die allgemeine Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausführungen sind zu beachten.</p> <p>zu 3. Die Ausführungen sind zu beachten.</p> <p>zu 4. Trassen des ZVG sind – bis auf die Trinkwasserversorgung - von den Privatgrundstücken nicht berührt. Diese Trinkwasserleitung wird in den öffentlichen Raum umverlegt; eine entsprechende Beschriftung erfolgt in der Planzeichnung. Die Anforderungen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten.</p> <p>zu 5. Die Anforderungen der Satzung sind zu beachten.</p> <p>zu 6. Die Stadt Dassow geht nach derzeitigem Stand davon aus, dass eine hydraulische Netzberechnung für diese Grundstücke nicht notwendig ist. Der Löschwasserbedarf ist entsprechend abzusichern.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

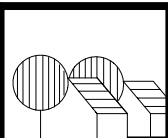
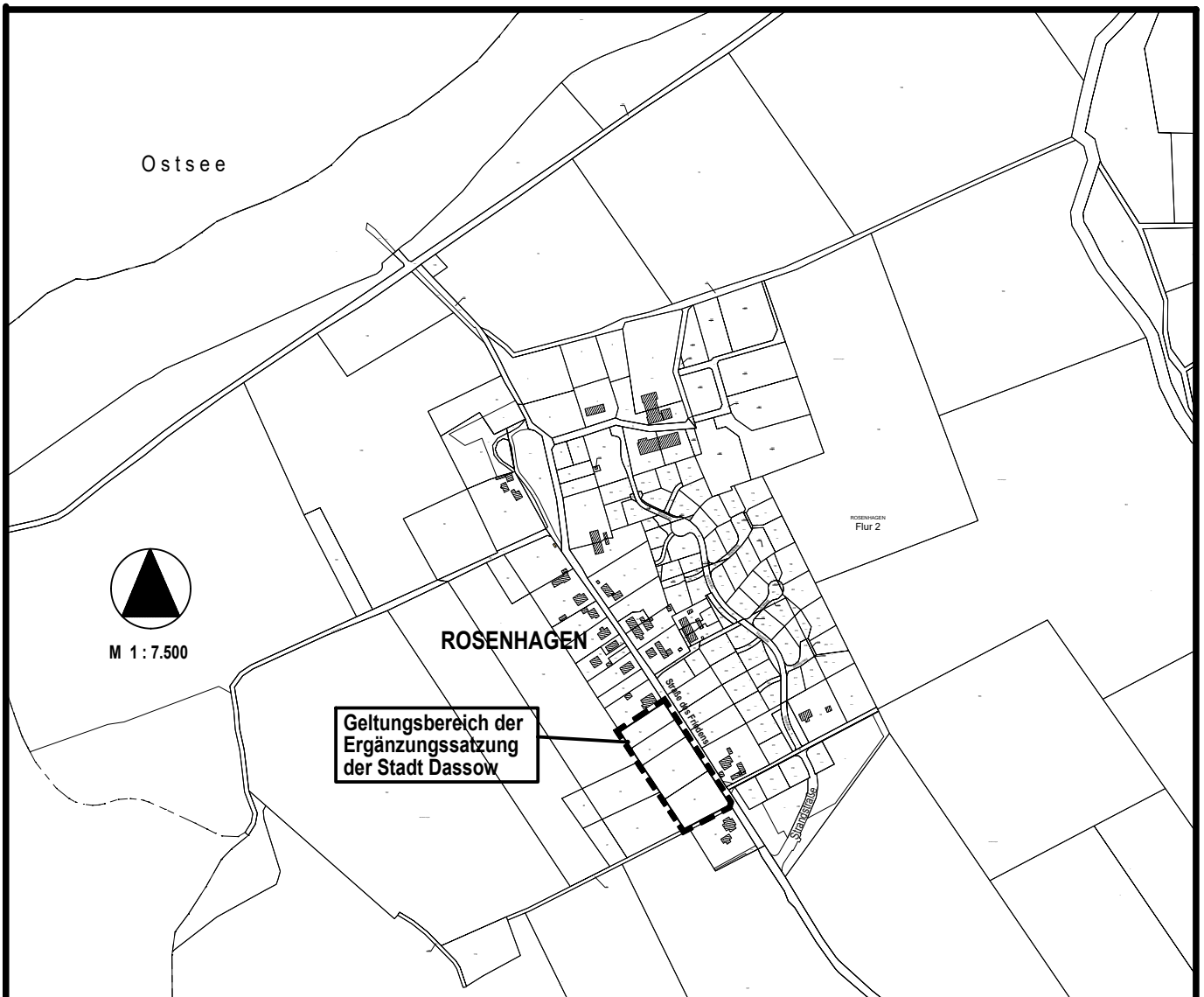
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Um die Versorgungssicherheit der bereits vorhandenen Bebauung sowie der angezeigten Bebauung aus Bebauungsgebieten, welche noch nicht realisiert sind einschließlich der benötigten Löschwasserbereitstellung zu sichern, ist eine hydraulische Netzberechnung vorzunehmen. Sollte im Ergebnis festgestellt werden, dass die Versorgung vorhandener und weiterer geplanter Vorhaben sowie die gleichzeitige Löschwasserbedarfsdeckung über vorhandene Leitungsbestände nicht mehr gegeben sind, muss die Neuverlegung einer Versorgungsleitung in der Straße des Friedens vorgenommen werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist auch zu klären, ob weitere Hydranten benötigt werden. Für das Satzungsgebiet könnte der Hydrant 816 für Löschwasserzwecke in Anspruch genommen werden. Dieser bringt bei Einzelentnahme mehr als 48 m³/h aber weniger als 96 m³/h. Die Beurteilung zur Nutzung und damit der Gewährleistung der Abdeckung des Löschwasserbedarfes für den festgelegten Geltungsbereich der Satzung obliegt der Gemeinde. Der Nachweis sowie die Abstimmungen zur gesicherten Trink- und Löschwasserbereitstellung sind <u>vor</u> Satzungsbeschluss zu führen.</p> <p>3. <u>Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet werden. Zusätzlich benötigte Grundstücksanschlüsse sind kostenpflichtig für den Anschlussnehmer und werden auf Antragstellung vom ZVG hergestellt.</p> <p>4. <u>Niederschlagswasserentsorgung</u></p> <p>Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Niederschlagswassersatzung des ZVG vom 08.12.2016 versickert werden. Auch entsprechend der Begründung zum Entwurf der Ergänzungssatzung soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden. Ein Gutachten des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung des südöstlichen Bereiches (gegenüberliegende Straßenseite) weist die Möglichkeit einer oberflächennahen Versickerung als Mulden-, bzw. Mulden-/Rigolensystem aus. Aufgrund der örtlichen Nähe wird das Gutachten auch für die Grundstücke dieser Satzung herangezogen. Die Möglichkeit einer direkten Einleitung in einen Vorfluter besteht nicht.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Andreas Lachmann</p> <p><u>Anlagen:</u> Bestandspläne Trink-, Abwasser und Hydranten</p>	<p>zu 6.</p> <p>zu 7. Die Löschwasserbereitstellung wird mit mind. 48 m³/h über die Dauer von 2 Stunden von der Stadt Dassow gesichert (Grundschutz). Dazu wird im Bereich der Satzung ein zusätzlicher Hydrant errichtet. Die Hartbedachung ist entsprechend abzusichern. Die Festsetzung von Reetdächer sowie Fachwerkaußenwänden wird nicht weiter verfolgt, so dass die Festsetzungen zur Umfassung der Gebäude mit der zur Verfügung stehenden Löschwassermenge im Einklang stehen. Die Kosten für den Hydranten/ Löschwasserversorgung sind im 1. Nachtrag im städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Kostenträger geregelt. Dem ZVG entstehen durch die Umsetzung keine Kosten. Weiterführend ist eine Regelung im Erschließungsvertrag zwischen der LGE und dem ZVG im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 17 Rosenhagen getroffen.</p> <p>zu 8. Die Entsorgungsmöglichkeit wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 9. Die Niederschlagswasserentsorgung wird somit aufrechterhalten wie beabsichtigt.</p> <p>zu 10. Sofern sich Bedarf ergibt, wird eine Beteiligung im Rahmen der jeweiligen Verfahren vorgenommen.</p> <p>zu 11. Die Bestandspläne werden den Verfahrensunterlagen beigelegt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss

ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW

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



Planungsbüro Mahnel

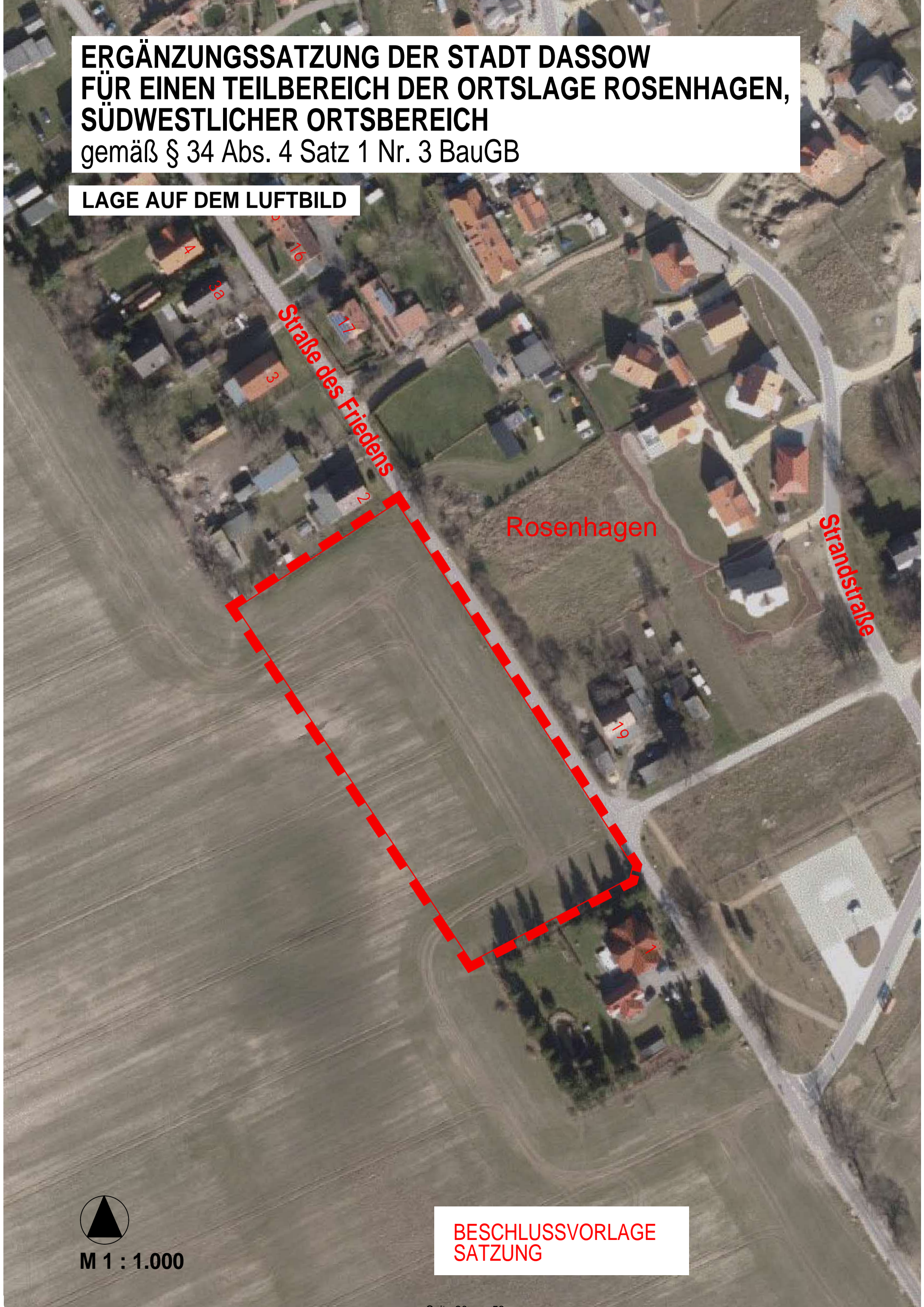
Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 29. August 2019

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

**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

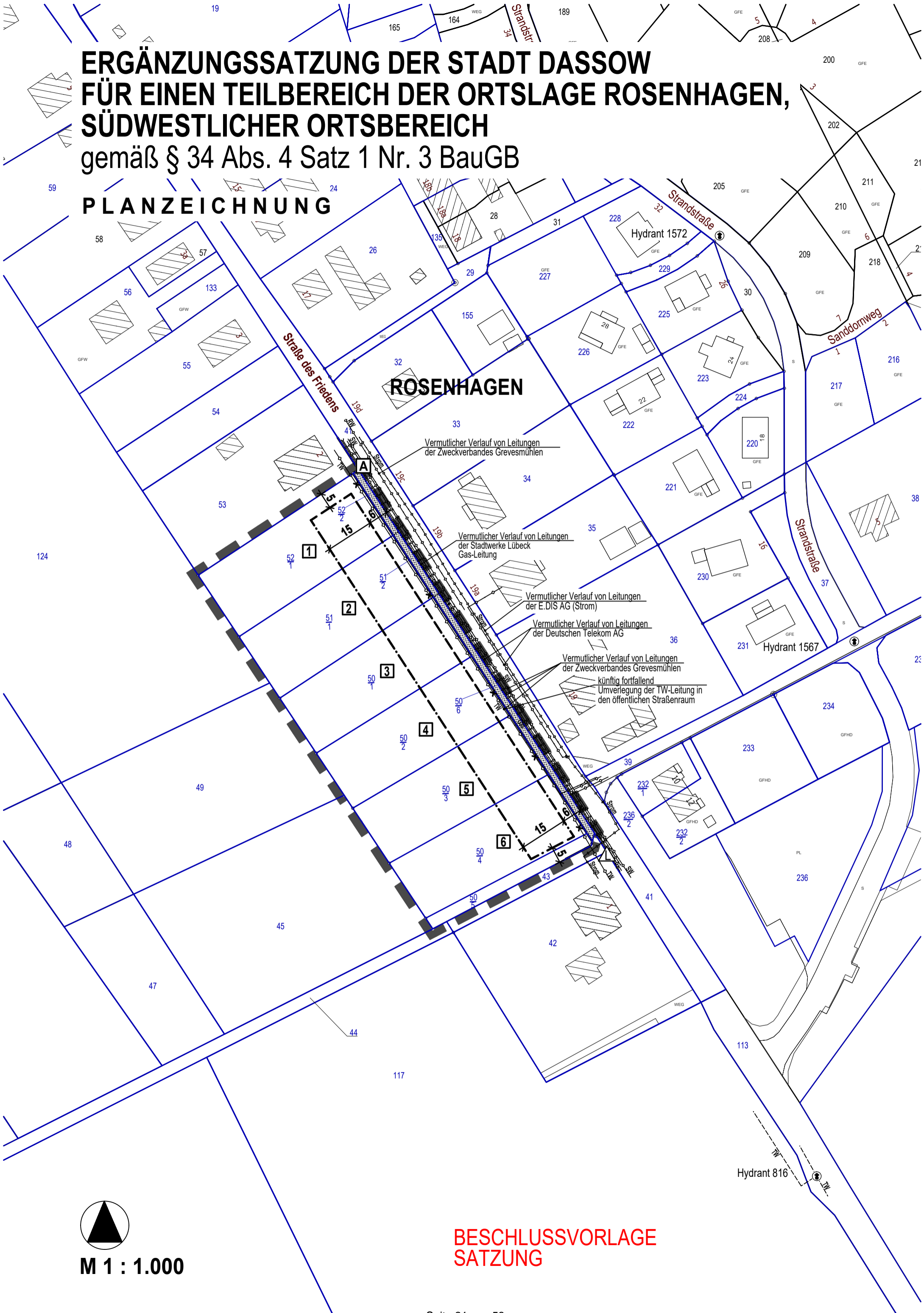


M 1 : 1.000

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

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

PLANZEICHNUNG



ROSENHAGEN

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Zweckverbandes Grevesmühlen

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Stadtwerke Lübeck
Gas-Leitung

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der E.DIS AG (Strom)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Deutschen Telekom AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen
der Zweckverbandes Grevesmühlen

künftig fortfallend
Umverlegung der TW-Leitung in
den öffentlichen Straßenraum



M 1 : 1.000

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

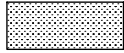
Festsetzungen



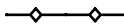
Grenze des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen



Umgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen



Straßenverkehrsfläche



vermutlicher Verlauf von Leitungen
- unterirdisch (TW-Trinkwasser, SW-Schmutzwasser, RW-Regenwasser, DL-Druckleitung)

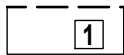
Darstellungen ohne Normcharakter



vorhandene Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummern



Bemaßung in Metern



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



künftig entfallende Darstellung, z.B. unterirdische Leitung (TW)

Nachrichtliche Übernahme



Vermutliche Lage der Hydranten mit lfd. Nr. des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-



Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg; -außerhalb des Plangebietes-



Lage- und Höhenfestpunkt der amtlichen geodätischen Grundlagenetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern ; -außerhalb des Plangebietes-

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)
Bürgermeisterin

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)
Bürgermeisterin

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)
Bürgermeisterin

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

Dassow, den
(Siegel)
Bürgermeisterin

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 Dienst-
stunden 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 Verwaltungs-
gerichtsordnung 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)
Bürgermeisterin

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

Dassow, den
(Siegel)
Bürgermeisterin

7. Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der
Stadt Dassow, bestehend aus Lageplan und textlichen Festsetzungen, wurde am 25.04.2017 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 25.04.2017 gebilligt.

Dassow, den
(Siegel)
Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 25.04.2017(VO/4/0472/2017-1) wurde
mit Beschluss vom aufgehoben.

Dassow, den
(Siegel)
Bürgermeisterin

9. 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)

.....
Bürgermeisterin

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

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

11. Der Satzungsbeschluss über die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow und die örtlichen Bauvorschriften, sowie die Internetadresse und Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechstunden für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen, südwestlicher Ortsbereich, der Stadt Dassow ist mithin am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

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) sowie der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) 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)

§ 4

Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

- (1) Die Hauptgebäude müssen mit Dachneigungen zwischen 40 und 46° errichtet werden. 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 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. Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50 % je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben Weiß, Grau, Blau, Rot, Holzfarben, Grün.
- (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)

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

§ 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

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

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

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

(3) Leitungsbestand

Innerhalb des Satzungsgebietes sind möglicherweise Leitungen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden. Die Leitungen der Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen. Durch den Bauantragsteller ist sicherzustellen, dass mit Errichtung seines Vorhabens keine vorhandenen Leitungen

beeinträchtigt werden. Gegebenenfalls sind die Leitungen durch Suchschachtung festzustellen. Die Trinkwasserleitung des Zweckverbandes ist von den privaten Flächen in den öffentlichen Raum umzuverlegen.

(4) Munitionsfunde

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

(5) Gewässerschutz

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

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

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

(6) Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

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

§ 7 In-Kraft-Treten

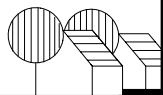
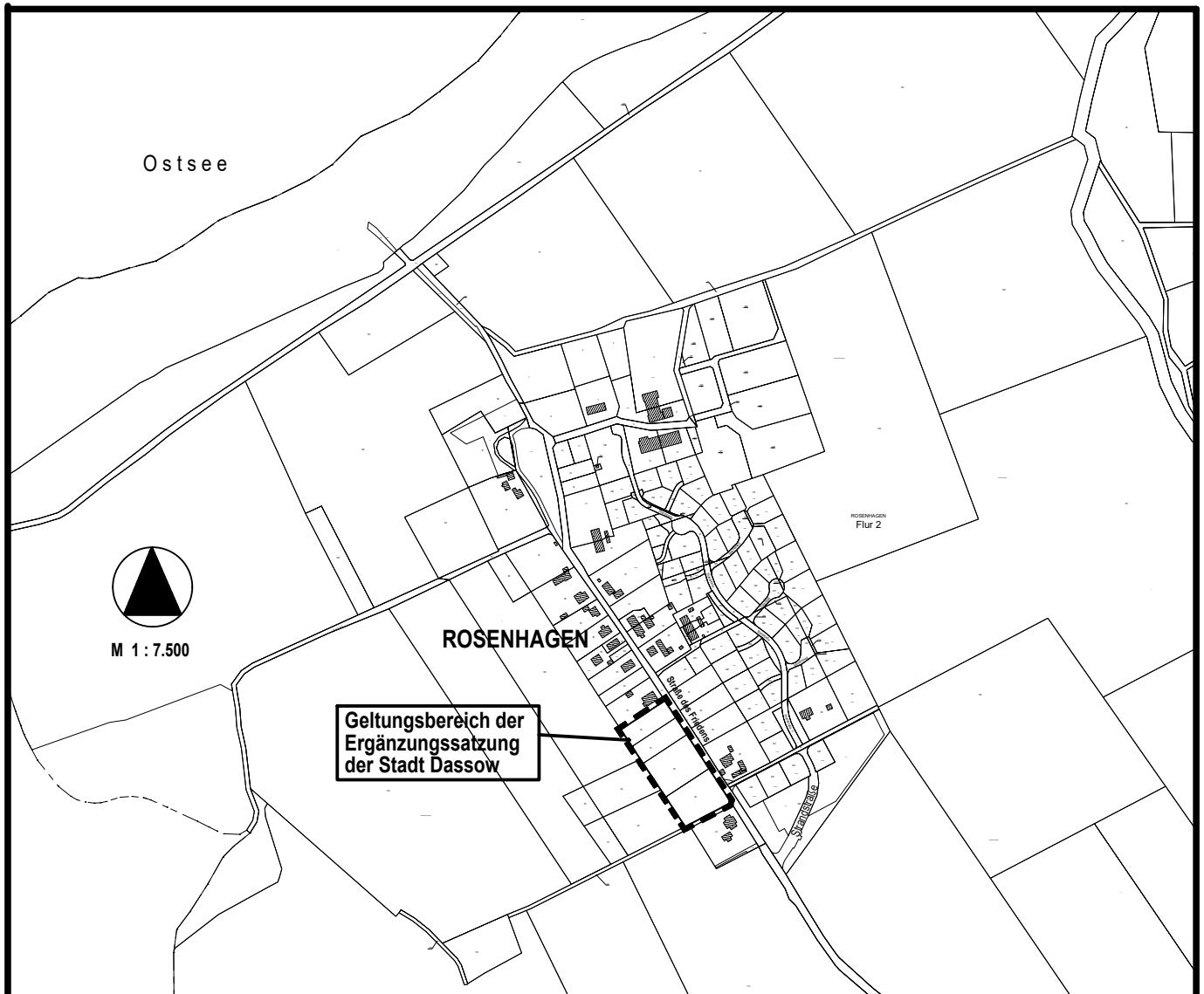
(1) Die Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft.

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 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 29. August 2019

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	3
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches	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	7
4.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	7
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.2 Naturräumlicher Bestand	8
6. Planungsziele	8
6.1 Planungsziel	8
6.2 Städtebauliches Konzept	8
7. Planerische Zielsetzungen	9
8. Immissions- und Klimaschutz	12
9. Verkehrliche Erschließung	12
10. Ver- und Entsorgung	13
10.1 Wasserversorgung	13

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

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde

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

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

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

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

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Satzungsbereiches

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

Der Geltungsbereich wird

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

begrenzt.

2.2 Kartengrundlage

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

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

2.3 Bestandteile der Satzung

Die vorliegende Satzung der Stadt Dassow besteht aus:

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

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

2.4 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 05. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221,228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Gründe für die Aufstellung der Ergänzungssatzung

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

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

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

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

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

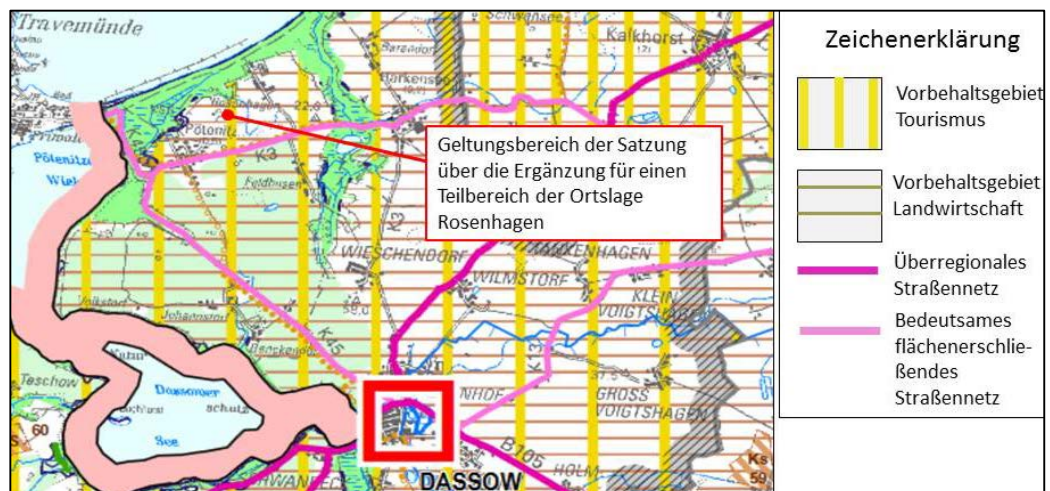


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>), eigene Bearbeitung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

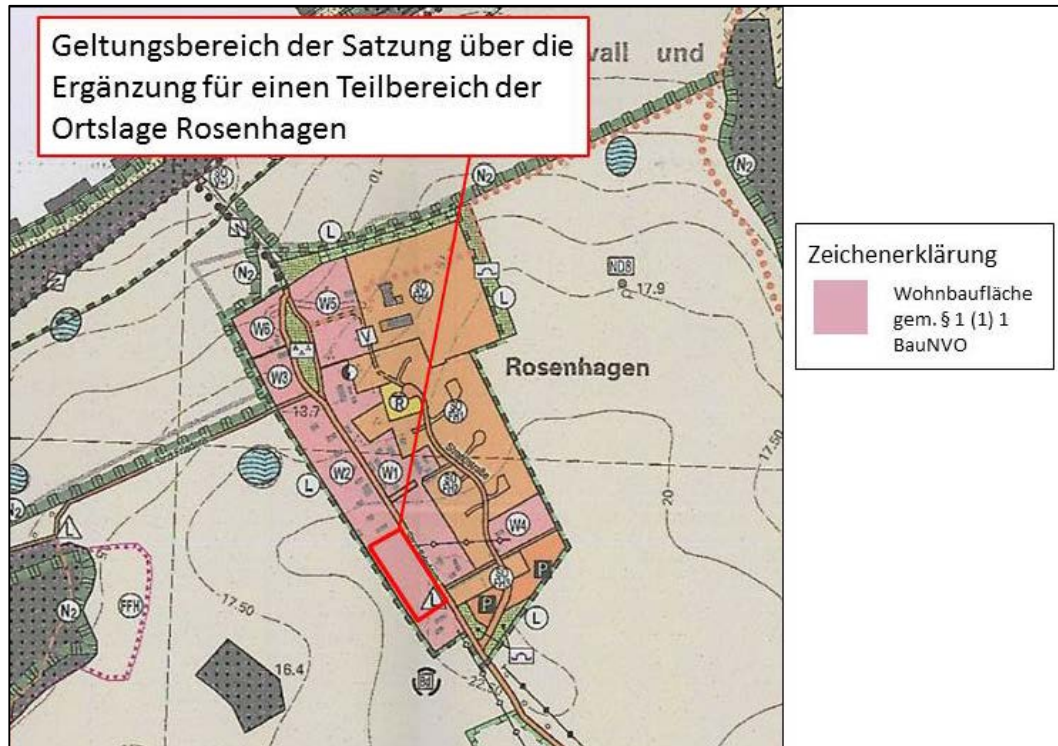


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow mit Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung

4.4 **Landschaftsplan**

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

4.5 **Schutzgebiete-Schutzobjekte**

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

5. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

5.1 **Planungsrechtliche Ausgangssituation**

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

5.2 Naturräumlicher Bestand

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

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

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

6. Planungsziele

6.1 Planungsziel

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

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

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

6.2 Städtebauliches Konzept

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

7. Planerische Zielsetzungen

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

§1 - Räumlicher Geltungsbereich

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

Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 - Zulässigkeit von Vorhaben

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

§ 3 - Ergänzungssatzung, Festsetzungen innerhalb der ergänzten Gebiete

Höhe der Gebäude

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

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

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

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

Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der Gebäude

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

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

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

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

Bauweise und Zahl der Wohnungen

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind nur Einzelhäuser zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Innerhalb der Einzelhäuser sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

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

Zufahrten

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

§ 4 - Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen

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

Dächer

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

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

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

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

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

Außenwände

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

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

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

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

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

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

8. Immissions- und Klimaschutz

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

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

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

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

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

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

9. Verkehrliche Erschließung

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

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

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

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

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

10. Ver- und Entsorgung

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

10.1 Wasserversorgung

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

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

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

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

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

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

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

10.2 Abwasserbeseitigung

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

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

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

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

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

10.3 Oberflächenwasserbeseitigung

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

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

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

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

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

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

Bei einer Regenwasserversickerung vor Ort ist diese 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.

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

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

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

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

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

10.4 Brandschutz/ Löschwasser

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

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

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

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

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

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

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Die Grundstücke werden straßenbegleitend bebaut. Somit ist die Erreichbarkeit gesichert.

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

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

10.5 Energieversorgung

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

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

10.6 Gasversorgung

Eine zentrale Gasversorgung ist nicht vorgesehen.

10.7 Telekommunikation

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

10.8 Abfallentsorgung

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

10.9 Flächenbilanz

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

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

11. Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

12. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

12.1 Denkmalpflege

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

12.2 Altlasten

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

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

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

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

12.3 Leitungsbestand

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

12.4 Munitionsfunde

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

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.

12.5 Gewässerschutz

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

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

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

12.6 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes

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

TEIL 2 **Umweltbelange**

1. NATURA-2000 Verträglichkeitsuntersuchung

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

2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

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

3. Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

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

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

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

3.1 Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

3.2 Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

Naturraum und Geologie

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

Der Bereich von Rosenhagen liegt innerhalb der Grundmoräne des Weichelglazials. Das Gelände ist flach mit mäßig geneigten Anteilen. Der Ortsteil Rosenhagen liegt im Bodenfunktionsbereich Lehme/Tieflehme grundwasserbestimmt und/oder staunaf. 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

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

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

3.3 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

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

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

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

Kurzbeschreibung der eingriffsrelevanten Vorhabenbestandteile

Baubedingte Wirkungen

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

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

Anlagebedingte Wirkungen

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

Betriebsbedingte Wirkungen

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

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

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

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

Abgrenzung der Wirkzonen

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

Baukörper/Baufeld

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

- 2.) Funktionsverlust für geplante Gartenbereiche
(Intensitätsgrad 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone

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

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

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

3.4 Gesamtbilanzierung

Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung

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

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

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

Tab. 3: Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung

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

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

Tab. 4: Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust

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

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

Zur Kompensation der Eingriffe werden externe Kompensationsmaßnahmen genutzt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

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

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

Bilanzierung

Tab. 6: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

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

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

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

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

Dassow, den

(Siegel)

Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow durch das:

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