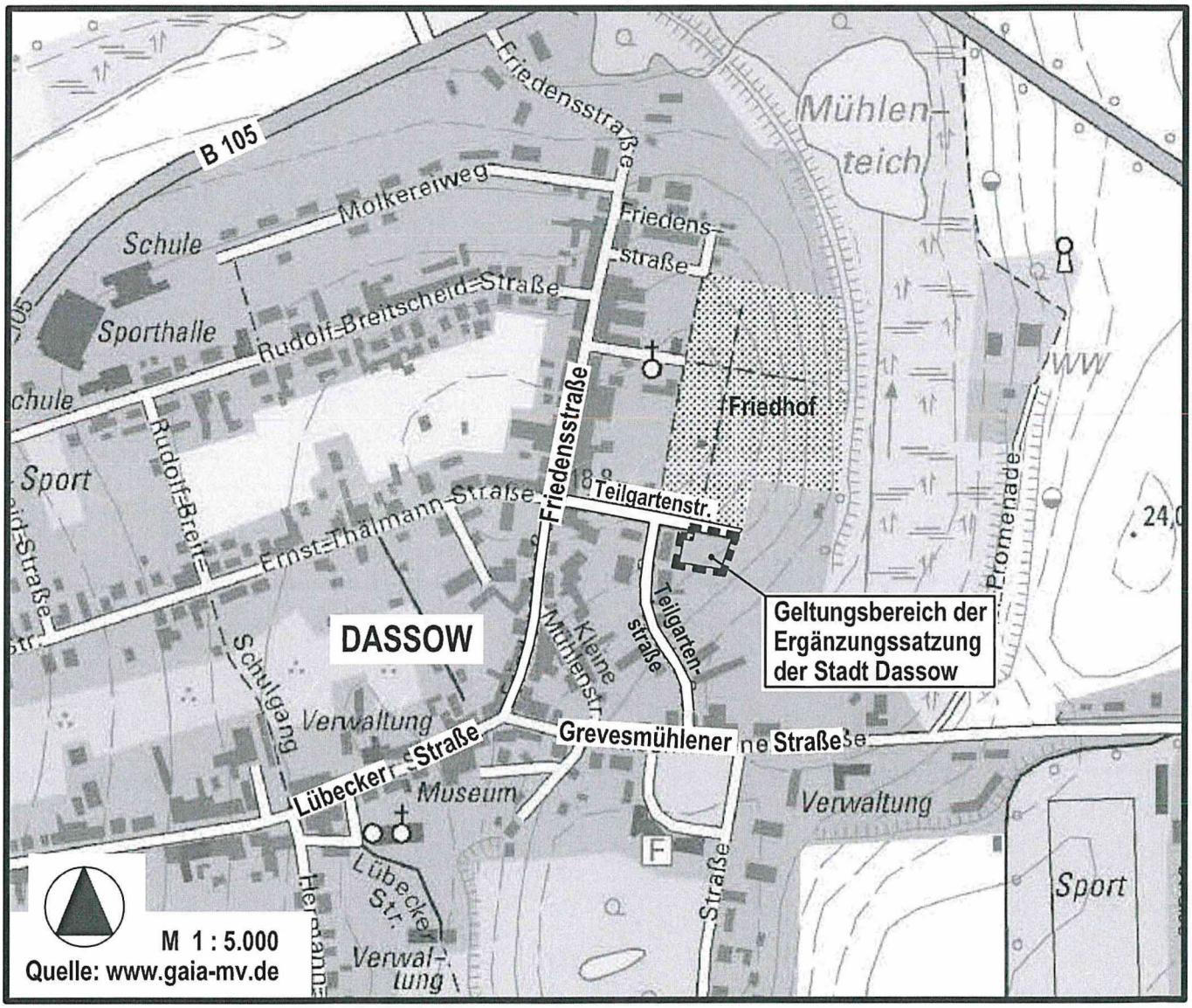
BEGRÜNDUNG
ZUR ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR DEN BEREICH TEILGARTENSTRAßE 3 IN DASSOW

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: 23. Februar 2023

BESCHLUSSVORLAGE SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Inhalte werden gemäß Abwägungsempfehlung in der Begründung berücksichtigt.

BEGRÜNDUNG

zur Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	**Städtebaulicher Teil**	**3**
1.	**Planungsanlass und Erforderlichkeit**	**3**
2.	**Allgemeines**	**3**
2.1	Räumliche Abgrenzung	3
2.2	Plangrundlage	4
2.3	Bestandteile der Satzung	5
2.4	Planverfahren	5
2.4.1	Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung	5
2.4.2	Verfahrensablauf	6
2.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
3.	**Einordnung in übergeordnete Planungen**	**7**
4.	**Beschreibung des Plangebietes**	**8**
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Gebiets- und Bestandsituation	8
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
4.4	Verkehr	9
4.5	Erschließung / Ver- und Entsorgung	9
5.	**Inhalte der Satzung**	**10**
5.1	Ergänzungssatzung	10
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.3	Örtliche Bauvorschriften	11
5.4	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
6.	**Flächenbilanz**	**12**
7.	**Immissionsschutz**	**12**
8.	**Umweltbelange**	**12**
8.1	Boden- und Klimaschutz	12
8.2	Naturschutz	12
8.3	Artenschutzrechtliche Belange	12

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen 13

9. Auswirkungen der Planung 13

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 14

10.1 Denkmalpflege 14
10.2 Altlasten 14
10.3 Leitungsbestand 15
10.4 Munitionsfunde 15
10.5 Gewässerschutz 15
10.6 Artenschutzrechtliche Belange 15

TEIL 2 Ausfertigung 17

1. Beschluss über die Begründung 17

2. Arbeitsvermerke 17

TEIL 3 Anlage 18

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zur Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB 18

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass und Erforderlichkeit

An die Stadt Dassow wurde der Antrag herangetragen, die Schaffung von Baurecht für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow zu prüfen und herbeizuführen. Unter Berücksichtigung des Antrages und Bewertung der städtebaulichen Situation wurde darüber befunden, eine Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow aufzustellen. Die Stadt Dassow hat am 17.05.2022 den Beschluss zur Aufstellung der Ergänzungssatzung gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neubebauung des rückwärtigen Grundstückteils der Teilgartenstraße 3 in Dassow zu schaffen.

Planungssziel ist die Errichtung eines ortstypischen Wohngebäudes mit maximal 2 Wohneinheiten. Die Errichtung des Gebäudes ist giebelseitig zur Straße vorgesehen. Bei der Gestaltung des Grundstückes wir das abfallende Gelände genutzt.

2. Allgemeines

2.1 Räumliche Abgrenzung

Die Ergänzungssatzung berücksichtigt Flächen in der Ortsmitte der Stadt Dassow. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 880,4 m². Es handelt sich um eine Ergänzungsfläche an der Teilgartenstraße. Die Fläche schließt sich an vorhandene Bebauung an und betrifft ein bereits bebautes Grundstück, das im östlichen Teil der Teilgartenstraße und südlich der Teilgartenstraße durch Bebauung ergänzt werden soll. Nördlich befindet sich der Friedhof der Stadt Dassow, im östlichen und südlichen Teil schließen sich gärtnerisch genutzte Flächen an.

Zur Übersicht wird die Abgrenzung des Bereiches der Ergänzungssatzung auf einem Luftbild beigefügt.

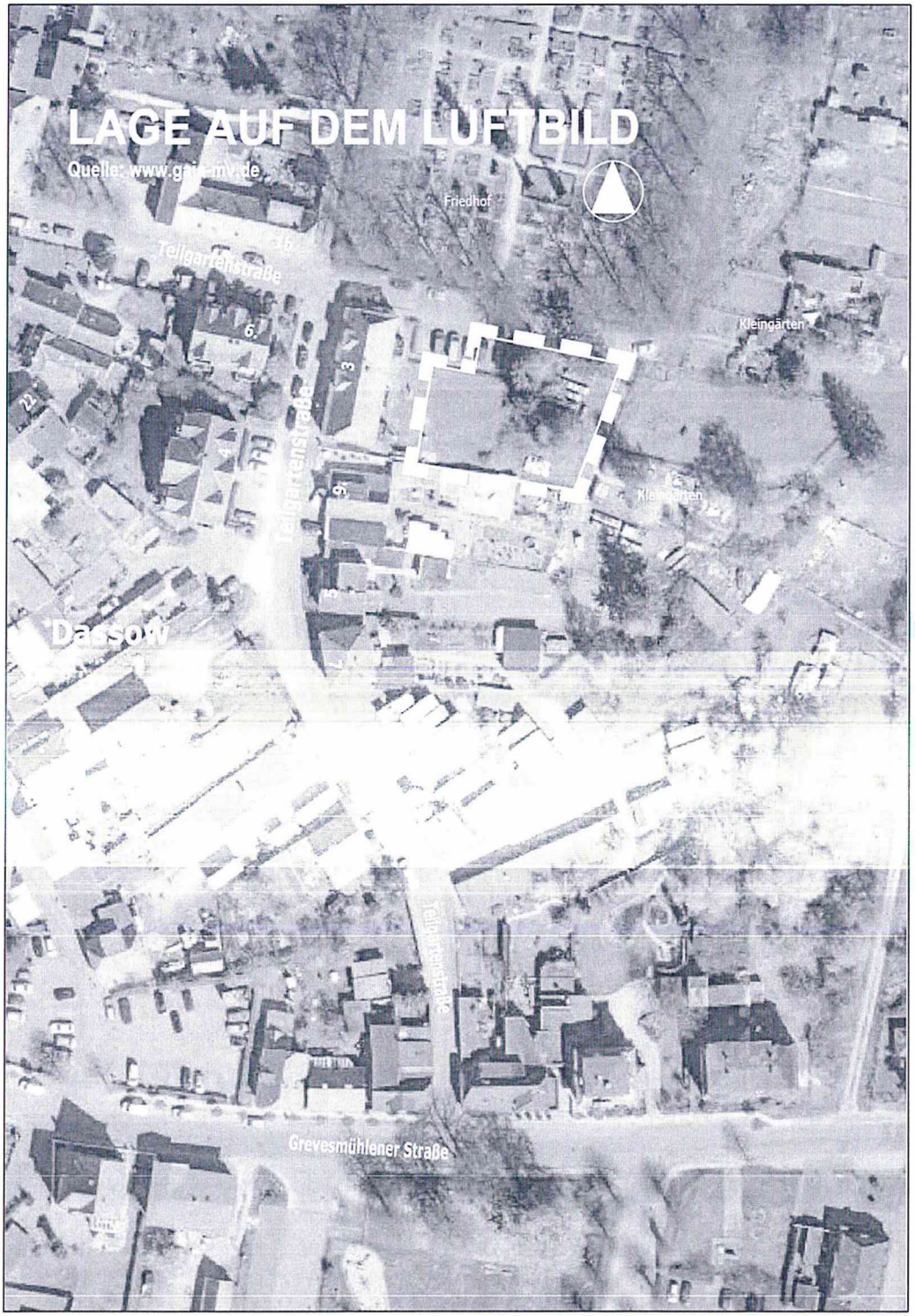


Abb. 1: Geltungsbereich der Ergänzungssatzung auf dem Luftbild

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage für die Ergänzungssatzung dient ein Lage- und Höhenplan, erstellt durch den Landkreis Nordwestmecklenburg, Kastaster- und Vermessungsamt, Rostocker Straße 76, 23970 Wismar. Neben dem für die Ergänzungssatzung vorgesehenen Grundstück wurde auch der bebaute Teil des Grundstücks Teilgartenstraße 3 mit aufgenommen.

2.3 Bestandteile der Satzung

Die Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Teilbereich Teilgartenstraße 3 in Dassow besteht aus:

- Planzeichnung im Maßstab 1: 1.000 mit dem Satzungstext,
- Verfahrensvermerke.

Der Ergänzungssatzung wird diese Begründung beigefügt.

2.4 Planverfahren

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, gemäß § 34 Abs. 4 BauGB, durch Satzung einzelne Flächen des unbeplanten Innenbereiches, die nicht nach § 34 BauGB bebaubar sind, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen (Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Die Stadt Dassow stellt für den Geltungsbereich die Ergänzungssatzung auf. Die Verfahrensregelungen für die Erstellung einer Ergänzungssatzung gemäß BauGB sind zu erfüllen.

2.4.1 Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Ergänzungssatzungen dürfen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nur aufgestellt werden, wenn:

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Ergänzungsflächen müssen durch die angrenzende und umgebende Bebauung entsprechend geprägt sein.

Die Ergänzungsfläche ist aufgrund ihrer Lage keine Baulücke, die nach § 34 BauGB ohne weiteres bebaubar ist. Es handelt sich jedoch um eine Arrondierungsfläche an der Teilgartenstraße. Die Teilgartenstraße verbindet die Grevesmühlener Straße im Süden und die Friedensstraße im Westen. Das in Rede stehende Grundstück befindet sich an einem Teilstück der Teilgartenstraße, das in östliche Richtung abzweigt. Die Begrenzung des Grundstücks ist gegeben durch östlich gelegene Kleingärten bzw. gärtnerisch genutzte Flächen, die ohne weiteres eine Erweiterung nicht zulassen. Nördlich befindet sich der Friedhof der Stadt Dassow, der durch eine Baumreihe entsprechend begrenzt ist. Die verkehrliche Anbindung ist über die befestigte Straße, Teilgartenstraße, ohne weiteres möglich und die Voraussetzungen bestehen. Hinsichtlich des Zulässigkeitsmaßstabes für die Bebauung ergeben sich die Anforderungen aus der Umgebung. Zur Rechtseindeutigkeit sind ergänzende Festsetzungen erforderlich, um die zukünftige Bebauung hinsichtlich der Höhe, insbesondere Traufhöhe und Firsthöhe, zu regeln. Ebenso werden Festsetzungen für die Überbauung der Teilfläche getroffen.

Unter Beachtung des Einfügungsgebotes nach § 34 BauGB ist davon auszugehen, dass die zulässigen Vorhaben keiner Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach dem Landes UVP-Gesetz M-V unterliegen. Die Ergänzungspotenziale können somit genutzt werden.

Die Belange der Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind durch das beabsichtigte Vorhaben im Rahmen der Ergänzungssatzung nicht berührt.
Die Ergänzungsfläche befindet sich außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen. Durch die Ergänzungssatzung ergeben sich keine Anhaltspunkte für die Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG.
Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Ergänzungssatzung sind somit aus Sicht der Stadt Dassow gegeben.

2.4.2 Verfahrensablauf

Es sind die Verfahrensregeln nach § 34 Abs. 6 BauGB für die Ergänzungssatzung anzuwenden. Das Verfahren richtet sich somit nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den Aufstellungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für die Ergänzungssatzung für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow am am 17.05.2022 gefasst.

Im Rahmen des Planverfahrens ist die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 34 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Grundlage ist der Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom 17.05.2022.

Die Ausführungen zu dem Verfahrensablauf werden im weiteren Verfahren ergänzt.

2.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- 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).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440).

- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass die Planung in Übereinstimmung mit den überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung steht. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird somit als geeignet betrachtet. Ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubkekanntmachung der Stadt Dassow zeigt, dass die Flächen bereits als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der Neubkekanntmachung

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Ergänzungsfläche als Wohnbaufläche dargestellt. Im westlichen Anschluss befinden sich bebaute Grundstücke an der Teilgartenstraße, die ebenso als Wohnbaufläche dargestellt sind. Östlich und südlich schließen sich im Flächennutzungsplan dargestellte Kleingartenflächen an. Die Flächen sind über die Teilgartenstraße verkehrlich angebunden.
Die Umgebungssituation wird geprägt durch die vorhandene Bebauung an der Teilgartenstraße, den nördlich gelegenen Friedhof und östlich angrenzende sonstige Grünflächen (auch Gartenflächen). Der Vorteil des Antragsgrundstücks liegt in der vorhandenen verkehrlichen Erschließung. Die Bebauungsabsichten und planerischen Überlegungen auf den angrenzenden Flurstücken 411, 412 (nördlich) und 113 (östlich) gehen über den Rahmen und die Möglichkeiten einer Ergänzungssatzung hinaus und sind deshalb aus planerischer Sicht separat zu betrachten.

4.2 Gebiets- und Bestandsituation

Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden die Flächen der Ortslage hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil überprüft.
Die rückwärtigen Flächen des Grundstücks Teilgartenstraße 3, die die im Zusammenhang bebaute Ortslage ergänzen sollen, sind derzeit nicht für eine Bebauung geregelt und werden als grundstücksbezogene Freiflächen bewertet. Sie liegen im Siedlungsraum und unterliegen keiner landwirtschaftlichen Nutzung.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Natura 2000-Gebiete
Die Flächen befinden sich im Siedlungsraum der Stadt Dassow. Direkte Verbindungen zu den in der Umgebung der Stadt Dassow vorhandenen Gebieten der Natura 2000-Schutzgebietskulisse sind nicht vorhanden.
Erhebliche Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden. Flächen der Schutzgebiete werden nicht in Anspruch genommen.

Naturschutzgebiete (NSG) und Landschaftsschutzgebiete (LSG)
Das Grundstück grenzt nicht unmittelbar an Naturschutzgebiete (NSG) oder Landschaftsschutzgebiete (LSG) an. Somit sind Auswirkungen nicht zu befürchten. Aufgrund der Entfernung sind nachteilige Auswirkungen auf nationale Schutzgebiete nicht zu erwarten.

Flächennaturdenkmale (FND)
Anforderungen an Flächennaturdenkmale ergeben sich nicht.

Geschützte Biotope
Auswirkungen auf geschützte Biotope können ausgeschlossen werden.
Innerhalb der Ergänzungsfläche befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M - V gesetzlich geschützten Biotope. Beeinträchtigungen von in der Umgebung vorhandenen Biotopen können durch Realisierung von Vorhaben im Rahmen der Ergänzungssatzung ausgeschlossen werden.

Schutzobjekte
Innerhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung befinden sich keine nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume.

Trinkwasserschutzgebiet
Die Ergänzungsfläche befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A. Die Anforderungen der Trjnkwasserschutzzone IIIA sind einzuhalten. Bei ordnungsgemäße Nutzung und Bewirtschaftung können Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone ausgeschlossen werden.

Schlussbemerkung:
Eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgebiete und Schutzobjekte kann ausgeschlossen werden.

4.4 Verkehr

Die verkehrliche Erreichbarkeit des Grundstücks ist über die Grundstücksanbindung an die Teilgartenstraße, innerhörtliche Straße, gesichert. Die Grundstückszufahrt von der Teilgartenstraße ist herzustellen.

4.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung sind durch Anbindung an die vorhandenen Netze der Ver- und Entsorger herzustellen. Die Ver- und Entsorgung ist durch entsprechende Verträge vor Satzungsbeschluss zu sichern.

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung der Stadt Dassow erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG).

Abwasserbeseitigung
Die Abwasserentsorgung in der Stadt Dassow erfolgt durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Nachweise zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen und bereits zur Grundlage der Abwägung zu machen.
Für die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers können die vorhandenen Leitungen genutzt werden. Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers sind die Möglichkeiten zur Rückhaltung auf dem Grundstück vor Einleitung in einen Kanal zu nutzen. Vorzugsweise ist die Versickerung und Nachnutzung auf dem Grundstück vorzusehen. Dies wird im Rahmen des Planverfahrens abgestimmt.

Löschwasserbereitstellung
Der Feuerschutz in der Stadt Dassow wird durch die örtliche Feuerwehr der Stadt Dassow sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.
Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Da sich das Grundstück der Ergänzungssatzung innerhalb der bebauten Ortslage befindet, ist davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung, so wie bereits derzeit bei der vorhandenen Bebauung, durch das vorhandene Leitungsnetz des Zweckverbandes bzw. durch vorhandene Löschwasserentnahmestellen abgesichert werden kann. Eine abschließende Klärung erfolgt im laufenden Planverfahren. Die Anforderungen sind im Brandschutzbedarfsplan zu beachten.

Energieversorgung
Die Stadt Dassow wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Es ist davon auszugehen, dass die Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der E.DIS AG möglich sind. Eine Beteiligung und Abstimmung erfolgt im Verfahren zur Aufstellung der Satzung.
Inwiefern eine Versorgung durch Gas möglich ist, wird im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens abgestimmt. Vorzugsweise wird auf ein regeneratives Energiekonzept orientiert.

Telekommunikation
Die Stadt Dassow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass die Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Netz der Deutschen Telekom AG möglich sind und die Angebote der WEMACOM AG in Anspruch genommen werden.

Abfallentsorgung
Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises Nordwestmecklenburg.

5. Inhalte der Satzung

5.1 Ergänzungssatzung

(§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB)

Mit der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird der rückwärtige Teil des Grundstücks Teilgartenstraße 3 durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen; dieser wird ergänzt. Eine Klarstellung für die im Zusammenhang bebaute Ortslage ist nicht erforderlich; dies ergibt sich aus der Abgrenzung der örtlichen Situation. Die für Bebauung vorgesehenen Flächen schließen sich an den bebauten Grundstücksteil der Teilgartenstraße 3 an. Aufgrund ihrer Lage und der konkreten örtlichen Situation ist der Grundstücksteil ohne Erstellung einer Satzung als derzeit unbebaute Außenbereichsfläche zu bewerten. Mittels einer Ergänzungssatzung können diese Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken erreichen; die im Zusammenhang bebaute Ortslage wird ergänzt. Im Zuge der Innenverdichtung wird dies durch die Stadt Dassow begrüßt.
Die Flächen werden in die bebaute Ortslage einbezogen. Sie werden als Arrondierungsflächen und Flächen zur Innenverdichtung bewertet. Die Stadt Dassow macht von der Möglichkeit Gebrauch, für die Ergänzungsfläche einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB zu treffen. Die

Festsetzungen werden erforderlich, um über die Prägung der vorhandenen bebauten Umgebung hinaus Vorgaben für die städtebauliche Ordnung zu schaffen. Die angrenzende Bebauung stellt den Rahmen für das Einfügen dar. Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung. Ortstypisch ist die Wohnnutzung für diesen Bereich.

Auf Ergänzungssatzungen sind § 1a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB anzuwenden. Von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kann im Bereich der Ergänzungsflächen ausgegangen werden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch inhaltliche Festsetzungen ist die Regelung für die zukünftige Nutzung gegeben. Die Obergrenze für die überbaute Grundfläche wird mit der Grundflächenzahl festgesetzt. Die Überschreitung der mit 0,3 festgelegten Grundflächenzahl um 50 v.H. nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird vorausgesetzt.
Als Bezugspunkt für Höhenangaben wird die Höhenlage der Teilgartenstraße als praktikabel angesehen und festgesetzt.
Mit den Vorgaben für die Trauf- und die Firsthöhen werden die im Ort vorhandenen Spektren berücksichtigt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen gelten für das Hauptgebäude. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für die Traufe von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie Nebengiebel und Krüppelwalm. Dies hat sich für die Anwendung als praktikabel erwiesen.
Wichtig ist, dass die Hauptnutzungen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, durch Baugrenzen umgrenzt, entstehen dürfen. Durch Festsetzung wird geregelt, dass zwischen Straße und straßenseitiger Baugrenze keine Garagen und Nebenanlagen entstehen dürfen.
Unter Berücksichtigung der Vorgaben in der Stadt Dassow wird festgelegt, dass Hauptgebäude traufständig oder giebelständig zur Teilgartenstraße errichtet werden dürfen.
Aufgrund der Grundstücksbezogenheit ist davon auszugehen, dass nur ein Gebäude gebaut wird. Dies ist als Einzelhaus zu errichten. Innerhalb des Gebäudes sind unter Berücksichtigung soziodemokraphischer Aspekte maximal 2 Wohnungen zulässig.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Für die örtlichen Bauvorschriften werden durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow die Vorgaben der geltenden Gestaltungssatzung als verbindlich festgelegt. Zusätzliche und auf den Einzelfall bezogene Gestaltungsfestsetzungen sind nicht vorgesehen.

5.4 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind durch den Eingriffsverursacher auf verfügbaren Flächen oder durch Erwerb von Ökopunkten eines anerkannten Ökokontos der Landschaftszone Ostseeküstenland zu erbringen.

Der durch die Realisierung der Satzung über die Ergänzung für einen Teilbereich der Stadt Dassow, Teilgartenstraße 3 entstandene Eingriff wird in Höhe des Bedarfs von 196 m² Kompensationsflächenäquivalenten ausgeglichen. Für Eingriffe in den Baumbestand sind mindestens 9 und maximal 15

Ersatzpflanzungen zu realisieren, die innerhalb des Plangeltungsbereiches (5 Standorte) und außerhalb des Plangeltungsbereiches abzusichern sind. Die Sicherung des Ausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag und ist bis zum Satzungsbeschluss nachzuweisen.

6. Flächenbilanz

Die Ergänzungsfläche nimmt eine Größe von 880,4 m² ein.

7. Immissionsschutz

Die Fläche befindet sich im Stadtinnenbereich. Durch die Lage an einem Teilstück der Teilgartenstraße ist der Bereich als ruhige Wohnlage zu bewerten. Auswirkungen durch überörtlichen Verkehr sind nicht zu erwarten. Auswirkungen durch örtlichen Verkehr sind durch Nutzung des Friedhofs und durch Nutzung der Kleingärten zu erwarten. Diese Auswirkungen werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als hinnehmbar angesehen.
Auswirkungen, die sich durch Gerüche aus der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung in der Umgebung der Stadt Dassow ergeben, sind hier voraussichtlich nicht zu erwarten.
Es wird davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gesichert sind.

8. Umweltbelange

8.1 Boden- und Klimaschutz

Mit der Festsetzung der Ergänzungsflächen werden Flächen des Siedlungsraumes in Anspruch genommen, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Da es sich um Flächen handelt, die bereits verkehrlich erschlossen sind und die Ortslage arrondiert wird, wird diese Vorgehensweise als geeignet angesehen, den Bedarf von dringend benötigtem Wohnraum für die Stadt Dassow abzusichern. Der Inanspruchnahme von Flächen im unbeplanten Innenbereich wird Vorrang gegenüber der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsflächen eingeräumt.

8.2 Naturschutz

Unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke an einem Teilstück der Teilgartenstraße und unter dem Gesichtspunkt der Nachverdichtung wird davon ausgegangen, dass dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen wird. Da Schutzgebiete und Schutzobjekte nicht beeinträchtigt werden, wird davon ausgegangen, dass naturschutzfachliche Belange nicht erheblich beeinträchtigt werden. Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die entsprechenden Eingriffe ausgeglichen werden.

8.3 Artenschutzrechtliche Belange

Unter Berücksichtigung der Standortanforderungen ergeben sich aus Sicht der Stadt Dassow keine weitreichenden Anforderungen an den Artenschutz. Lebensräume von artenschutzrechtlicher Relevanz werden nicht berührt. Allgemeine Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten. Aus Sicht der

Stadt Dassow können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

8.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zusammenhang mit den Eingriffen, die mit einer Neubebauung verbunden sind, zu erbringen. Für die Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung wird den betroffenen Behörden zur Verfügung gestellt. Es ergibt sich für die Realisierung einer GRZ von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung ein multifunktionaler Kompensationseingriff von 196 m² KFÄ. Der Ausgleich soll entweder auf eigenen Grundstücken oder durch Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftzone Ostseeküstenland kompensiert werden.
Für die Rodung von 8 Bäumen würde ein Kompensationsumfang von 15 Anpflanzungen erforderlich werden. Sofern die Rodung der bilanzierten Bäume 7 und 8 nicht erfolgt, würde sich der Umfang an Anpflanzungen auf 9 Bäume reduzieren.
Die Sicherung und Regelung erfolgt je nach Erfordernis und Umfang als Anpflanzung oder Ersatzgeldzahlung und wird im städtebaulichen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss geregelt.
Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird als Anlage beigefügt.

9. Auswirkungen der Planung

Die im Ort vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstrukturen werden beachtet. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, da es sich um die Arrondierung und Innenverichtung in der Stadt Dassow handelt. Die Innenverdichtung erfolgt mit dem Ziel, die vorhandene Infrastruktur, Straße und Ver- und Entsorgungsanlagen zu nutzen. Die Belange von Natur und Umweltschutz sind angesichts der Vorprägung durch den Siedlungsbereich nicht erheblich betroffen; erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden vorgesehen.
Es wird davon ausgegangen, dass mit Umsetzung der Planung die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Durch die Planung sind insgesamt keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.

Die Umsetzung der Satzung lässt Hauptnutzungen innerhalb der festgesetzten Baugrenze zu. Auswirkungen in Bezug auf die vorhandene Stellplatzsituation des vorhandenen Gebäudes in der Teilgartenstraße 3 ergeben sich nicht. Es sollen weiterhin die 5 vermieteten Stellplätze abgesichert werden (Bisher ist einer der 6 vorhandenen Stellplätze nicht vermietet.). Dies ist wichtig, um die ohnehin vorhandene und angespannte Parkplatzsituation / Stellplatzsituation nicht weiter zu beeinflussen. Auf dem Grundstück sind entsprechend ausreichend Stellplätze herzustellen. Die Bebauung fügt sich nach Art und Maß in die Umgebung ein, so dass keine weiteren Anforderungen zu beachten sind.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 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).

10.2 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.

10.3 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.

10.4 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.

10.5 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.

10.6 Artenschutzrechtliche Belange

<u>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen</u>

<u>Brutvögel</u>
Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig. Ausnahmen außerhalb der dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den

Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Verursacher der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien
Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Reptilien, Amphibien, usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Vorsorgemaßnahmen

Gehölzschnitt
Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. In einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachsens der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gehölzschutzmaßnahme
Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung der Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am ..... gebilligt.

Dassow, den 15.11.2023

(Siegel)

STADT DASSOW 1 LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

.....
Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit dem Amt Schönberger Land

durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlage

Anlage 1: Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zur Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für den Bereich Teilgartenstraße 3 in Dassow gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB