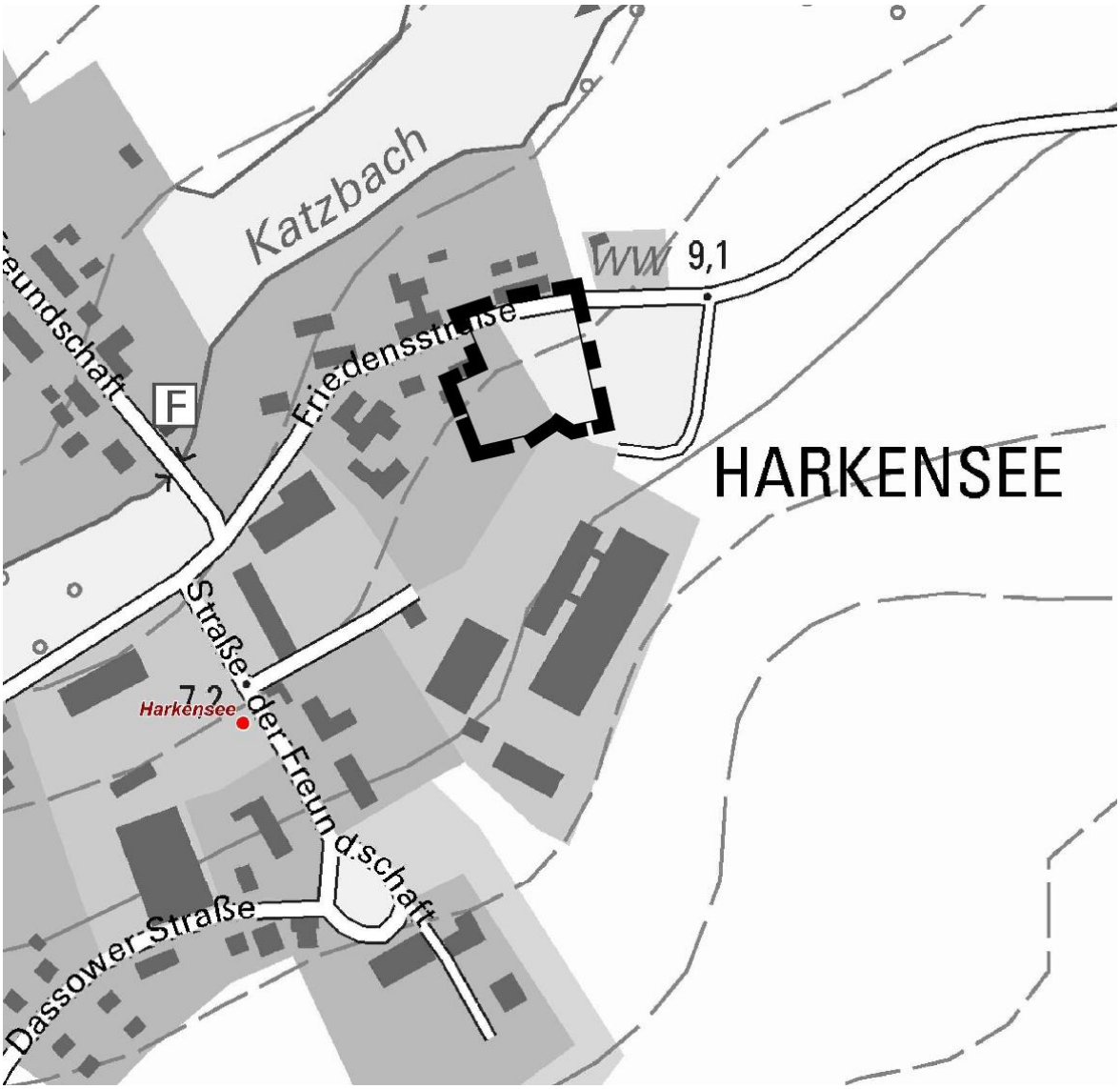


Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

STADT DASSOW

Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee

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

BEGRÜNDUNG

ERNEUTER ENTWURF

Bearbeitungsstand 16.12.2022

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO
HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

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

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

Inhalt

Seite

Begründung **2**

1. Einleitung **2**

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung 2
1.2 Lage und Geltungsbereich 3
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung 3

2. Planungskonzept **5**

2.1 Ausgangssituation und Festsetzungen 5
2.2 Örtliche Bauvorschriften 6
2.3 Verkehrserschließung 7
2.4 Flächenbilanz 7

3. Ver- und Entsorgung **7**

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung 8
3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung 8
3.3 Energieversorgung und Telekommunikation 9
3.4 Abfallentsorgung und Altlasten 9

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten **9**

5. Immissionsschutz **10**

6. Grünordnung **15**

6.1 Grundlagen der Grünordnung 15
6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte 16
6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung 19
6.4 Eingriffsbilanzierung 25
6.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise 27

7. Sonstiges **28**

Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat am 21.06.2022 die Aufstellung der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee beschlossen.

Nach der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs.2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB beabsichtigt die Stadt Dassow die Umstellung der Satzung auf eine Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee (im Folgenden „Ergänzungssatzung“ genannt).

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

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

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung Harkensee gemäß § 34 Abs. 4 BauGB erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgten im Zeitraum vom 05.09.2022 bis zum 07.10.2022.

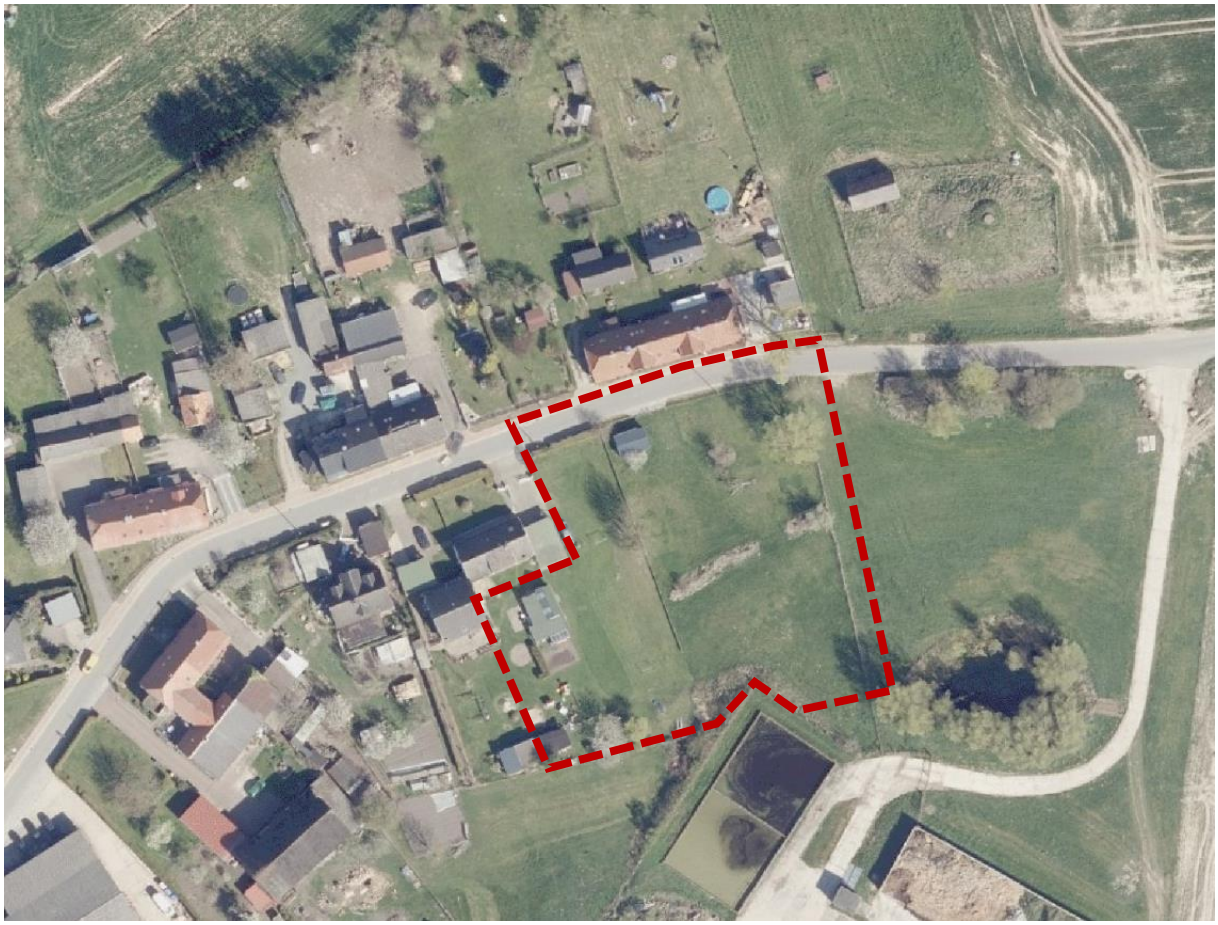
Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf entscheidet sich die Stadt Dassow dazu, einige Hinweise des Landkreises Nordwestmecklenburg zu berücksichtigen. Die Satzung wird als Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee (im Folgenden „Ergänzungssatzung Harkensee“ genannt) gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB fortgeführt. Darüber hinaus wurde eine Geruchs-Immissionsprognose durch das Ingenieurbüro Eco-Cert (November 2022) erarbeitet, welches die aus der südlich des Plangebietes gelegenen Rinderanlage ausgehenden Immissionen untersucht hat. Das Ergebnis des Gutachtens wurde in die Ergänzungssatzung aufgenommen. Zudem wurde zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte für Dorfgebiete in Höhe von 15 %/a Geruchsstundehäufigkeit das Baufeld um 5 m Richtung Norden verschoben. Aufgrund der Änderung sowie der Umstellung des Planungsinstrumentes auf eine Ergänzungsatzung wird eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

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

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

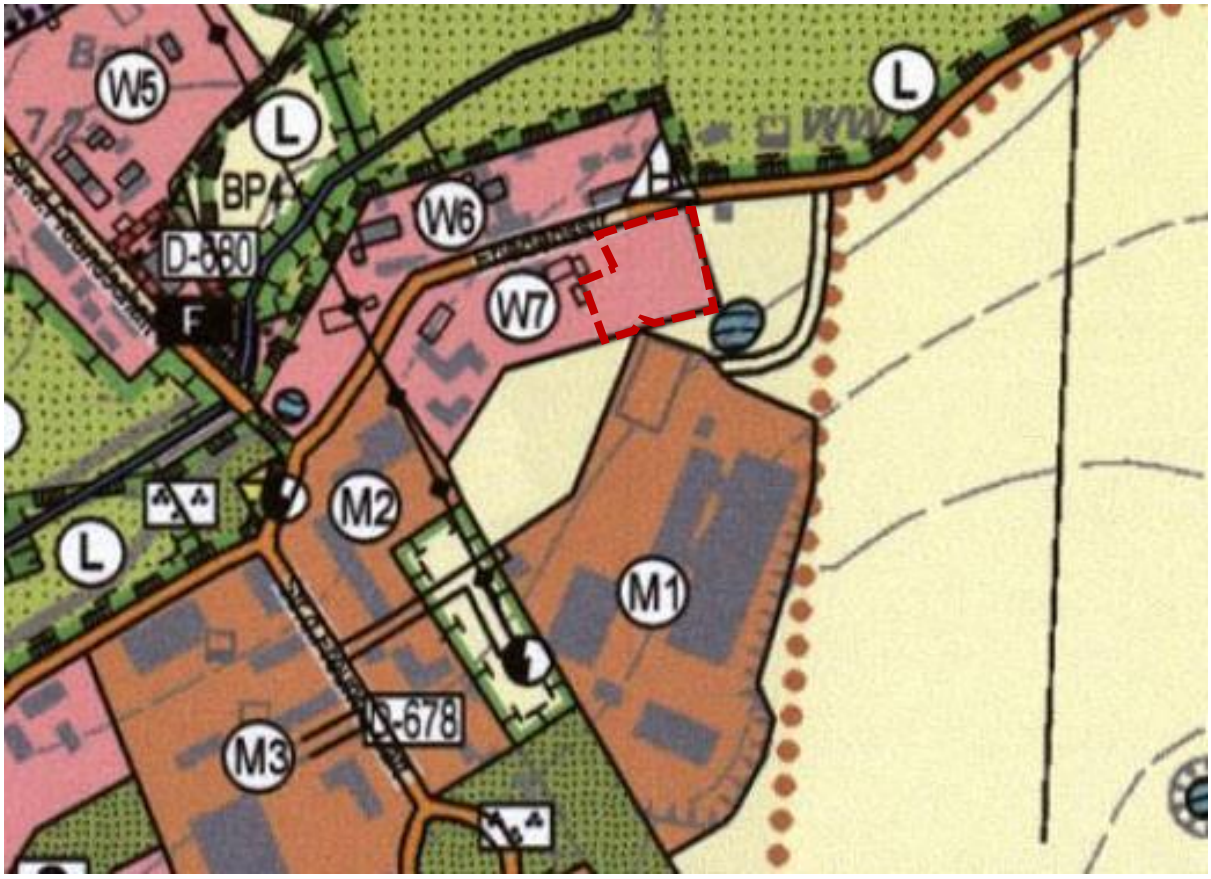


Luftbild des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung Harkensee, © GeoBasis DE/M-V 2022

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2019. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche der Ergänzungssatzung Harkensee als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet befindet sich im planungsrechtlichen

Außenbereich. Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB wird für das Plangebiet daher die Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee aufgestellt. Der Straßenzug „Am Katzbach“ wird mit der Ergänzungssatzung Harkensee, für die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesenen, noch unbebauten Flächen, zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil entwickelt.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

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

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2022; Flurkarte der Flur 2, Gemarkung Harkensee; Digitale Flurkarte des Vermessungsbüros Siwek, Wismar, Stand 03.2022 sowie eigene Erhebungen verwendet.

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

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

2. Planungskonzept

2.1 Ausgangssituation und Festsetzungen

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

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

Nach § 34 Abs. 5 BauGB können in einer Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden. Um einer unangemessenen baulichen Verdichtung vorzubeugen, werden eingeschossige Einzelhäuser mit jeweils höchstens

zwei Wohnungen festgesetzt. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist zulässig.

Die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Mit der Festsetzung verfolgt die Stadt Dassow das Ziel, den Ortsteil Harkensee weiter als Wohnstandort zu stärken und Wohnraum für Dauerwohnende bereitzustellen.

Die Bebauung nördlich der Straße „Am Katzbach“ wird neben dem Hauptgebäude durch mehrere Nebenanlagen am östlichen Rand des Baugrundstückes (Flurstück 60) begrenzt. Der städtebauliche Rand definiert sich folglich bis zur östlichen Grundstücksgrenze. Das festgesetzte Baufenster orientiert sich an den nördlichen, baulichen Strukturen. Die Dimensionierung des Baufensters ermöglicht darüber hinaus viele Optionen der Gebäudestellung. Die bestehenden Wohngebäude entlang der Straße „Am Katzbach“ sind überwiegend unmittelbar zum Straßenraum ausgerichtet. Um das städtebauliche Ortsbild in der vorhandenen Gestalt zu wahren, wird das Baufenster mit einem 2 m Rücksprung zur Straße „Am Katzbach“ festgesetzt. Die übrigen nötigen Abstandsflächen einer offenen Bauweise wurden berücksichtigt.

2.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

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

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

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

Die Gestaltung der bestehenden Gebäudefassaden im Umfeld des Plangebietes weisen unterschiedliche Farben und Materialitäten auf. Um die Fassadengestaltungen der Nachbarschaft aufzugreifen, ist bei der Gestaltung der Außenwände die Verwendung

von rotem und rotbraunem Verblendmauerwerk sowie die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen zulässig. Auf untergeordneten Flächen ist in Kombination mit den oben genannten Fassadengestaltungen auch die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gelb- und Rottönen und naturbelassen zulässig.

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

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

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

2.3 Verkehrserschließung

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

2.4 Flächenbilanz

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

3. Ver- und Entsorgung

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

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

3.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

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

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

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

Das Amt Schönberger Land, Fachbereich IV Bauen- und Gemeindeentwicklung wies am 28. September 2022 ergänzend darauf hin, dass die Löschwasserversorgung über das öffentliche Trinkwasserversorgungssystem abgesichert werden kann (Hydranten). Hierzu müssen die Vorgaben aus dem Regelwerk für die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) erfüllt sein und die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserbereitstellung nach DIN 18 230 (für Brandlastberechnung) berücksichtigt werden. Dies trifft gemäß dem Amt Schönberger Land auf das Plangebiet zu. An der Gemeindestraße am östlichen Ortsausgang von Harkensee befindet sich ein Hydrant mit der Nummer 54002-1028 auf der vorhandenen Trinkwasserleitung mit einer Löschwassermenge von 48 bis 96 m³/h. Ferner sind bei Bedarf gemäß dem Amt Schönberger Land Löschwasserentnahmestellen nach DIN 14210 (Löschwasserteich), 14220 (Löschwasserbrunnen) und 14230 (Löschwasserbehälter) mit einer frostfreien Entnahmestelle in die Löschwasserversorgung mit einzubeziehen. Der Löschwasserteich mit der Nummer WW09113495 in einer Entfernung von ca. 250 m beim Feuerwehrgerätehaus, westlich des Plangebietes bei der Löschwasserversorgung ebenfalls mit einbezogen werden.

3.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

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

Für das Plangebiet wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers ist durch die vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen gesichert. Neuanschlüsse zur Regenwasserentsorgung sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

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

3.3 Energieversorgung und Telekommunikation

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

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

3.4 Abfallentsorgung und Altlasten

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

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 BBodSchG zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Bei konkreten Anhaltspunkten dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, ist dies unverzüglich der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständiger und Untersuchungsstellen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden (§ 1 LBodSchG M-V).

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum. Die Planungs- und Erschließungskosten im Zusammenhang mit der

Ergänzungssatzung Harkensee tragen die Grundstückseigentümer. Die Stadt Dassow wird von allen Kosten freigehalten.

5. Immissionsschutz

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

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

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

Für den südlich des Plangebietes angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb wurde durch das Ingenieurbüro Eco-Cert eine Geruchs-Immissionsprognose (Stand November 2022) erarbeitet. Mit der Geruchs-Immissionsprognose wurde die Vereinbarkeit des landwirtschaftlichen Betriebes (Rinderanlage) und dem Planvorhaben untersucht.

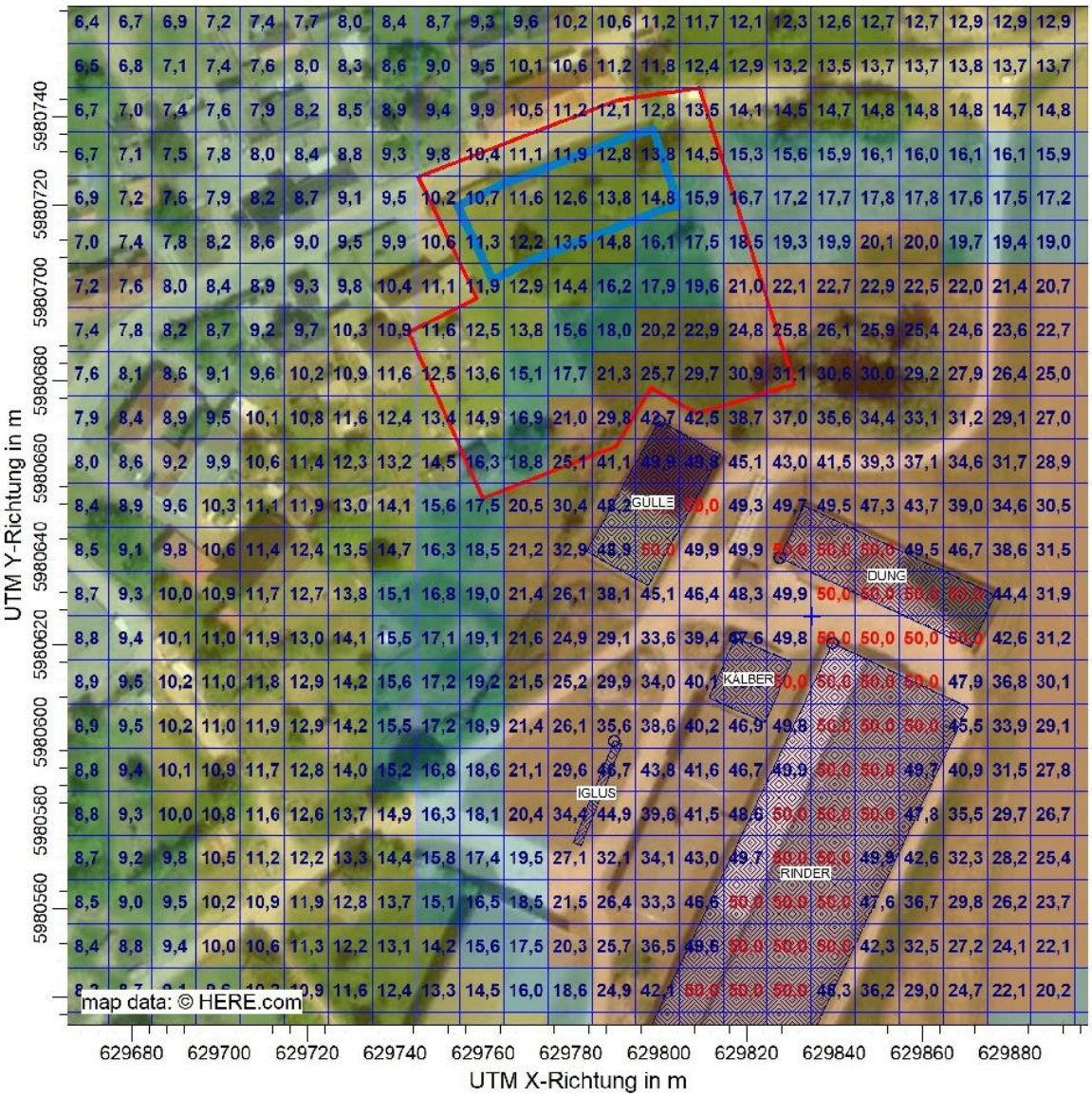
Die objektiven Gegebenheiten des Standortes sind durch folgende Faktoren gekennzeichnet:

- Die nächstgelegene Wohnbebauung ist in ein landwirtschaftlich bzw. zur Tierhaltung genutztes Umfeld eingebunden. Sie unterliegt einer Vorbelastung durch die bestehende Rinderanlage
- Haltung von Kleinvieh
- Wohnbebauung mit Nutzgärten
- Angrenzung an den Außenbereich

Die Geruchs-Immissionsprognose ordnet das Plangebiet sowie dessen städtebauliche Umgebung in Bezug auf die Schutzwürdigkeit als Dorfgebiet ein. Für Dorfgebiete ergibt sich ein zulässiger Immissionswert von maximal 15 %/a Geruchsstundenhäufigkeit.

Die Geruchs-Immissionsprognose wurde zunächst auf Grundlage des Entwurfs der Satzung, bei dem das Baufeld 7 m von der nördlich gelegenen Straße „Am Katzbach“ festgesetzt ist, erarbeitet. Das Ergebnis der Geruchs-Immissionsprognose ergab, dass der zulässige Immissionswert für Dorfgebiete in Höhe von 15 %/a Geruchsstundenhäufigkeit innerhalb der Baugrenze überwiegend eingehalten wird. Nur in einem kleinen südöstlichen Randbereich kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung auf max. 17,5 %/a Geruchsstundenhäufigkeit.

Um die maximale Geruchsstundenhäufigkeit von 15 %/a einzuhalten, ist eine Verschiebung des Baufeldes um 5 m Richtung Norden notwendig. Die Geruchs-Immissionsprognose wurde auf Grundlage der geänderten Planzeichnung überarbeitet. Der zulässige Immissionswert für Dorfgebiete in Höhe von 15 %/a Geruchsstundenhäufigkeit wird innerhalb der Baugrenze eingehalten. Durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Rinderanlage sind keine, im unzulässigen Ausmaß auf das Plangebiet eingehende Immissionen zu erwarten. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.



Darstellung der Geruchsstundenhäufigkeiten (%/a) aus der südlich angrenzenden Rinderanlage, Auszug aus der Geruchs-Immissionsprognose (Stand November 2022)

Zur Beurteilung der Erheblichkeit der Geruchseinwirkung wurde für die Geruchs-Immissionsprognose Anhang 7 der TA Luft (TA Luft, 2021) angewendet. Darin werden in Abhängigkeit von der Nutzung der Grundstücke Immissionswerte als Maßstab für die höchstzulässige Geruchsimmission festgelegt. Im Anhang 7 der TA Luft werden insgesamt drei verschiedene Nutzungsgebiete mit maximalen Immissionswerten festgelegt.

Sonstige Gebiete, in denen sich Personen nicht nur vorrübergehend aufhalten, sind entsprechend den Grundsätzen des Planungsrechtes den einzelnen Spalten der Tabelle „Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiet“ zuzuordnen. Neben den maximalen Immissionswerten für „Gewerbe- und Industriegebiete“ werden in der Tabelle maximale Immissionswerte für „Wohn- / Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete“ sowie maximale Immissionswerte für „Dorfgebiete“ festgelegt.

Der maximale Immissionswert für „Gewerbe- und Industriegebiete, Kerngebiete ohne Wohnen“ bezieht sich auf Wohnnutzungen im Gewerbe- bzw. Industriegebiet (bspw. Betriebsinhaber, die auf dem Firmengelände wohnen). Da es sich bei der Ergänzungssatzung nicht um ein Gewerbe-, Industrie- oder Kerngebiet handelt, fällt dieser Immissionswert für das vorliegende Plangebiet raus.

Ebenso kommt die beiden Gebietstypen Kerngebiet sowie urbanes Gebiet aufgrund des ländlichen geprägten Raumes für die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee nicht in Betracht.

Ein Allgemeines Wohngebiet dient gemäß Rechtsprechung nach seiner allgemeinen Zweckbestimmung vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs.1 BauNVO). Wohngebäude sind die wichtigste, den Gebietscharakter prägende Nutzungsart. Neben Wohngebäuden ist in einem Allgemeinen Wohngebiet darüber ein breiter Fächer an Anlagen und Betrieben der öffentlichen und privaten Nahversorgung der Bevölkerung allgemein zulässig.

Insgesamt bezieht das Allgemeine Wohngebiet sein charakteristisches Erscheinungsbild aus der vorherrschenden, also deutlich überwiegenden Wohnnutzung und einer Mischung weiterer baulicher Nutzungen, auf die die Bewohner im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung angewiesen sind oder die mit der Wohnruhe in diesem Wohngebietstyp vereinbar sind.

> *Tierhaltung und Tierzucht zu gewerblichen Zwecken, die zB mangels überwiegend eigener Futtergrundlage nicht der Landwirtschaft zuzuordnen ist (Söfker → § 5 Rn. 26), stören in der Regel im allgemeinen Wohngebiet. Dies gilt uneingeschränkt für Betriebe für die Intensiv- und Massentierhaltung (ebenso Schimpfermann/Stühler in Fickert/Fieseler BauNVO § 4 Rn. 16.6), und zwar auch unterhalb der Anwendungsschwelle für die Durchführung eines vereinfachten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren nach Nr. 7.1 der 4. BImSchV. (EZBK/Stock, 146. EL April 2022, BauNVO § 4 Rn. 125)*

Ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO hat als Gebietscharakter eine „Mischung“ oder „Durchmischung“ von Nutzungen, und zwar – vor allem- von Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Besonderes Merkmal des Mischgebiets ist das Nebeneinander von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung. Dieses Nebeneinander geht von der Gleichrangigkeit beider Nutzungen aus sowie von deren

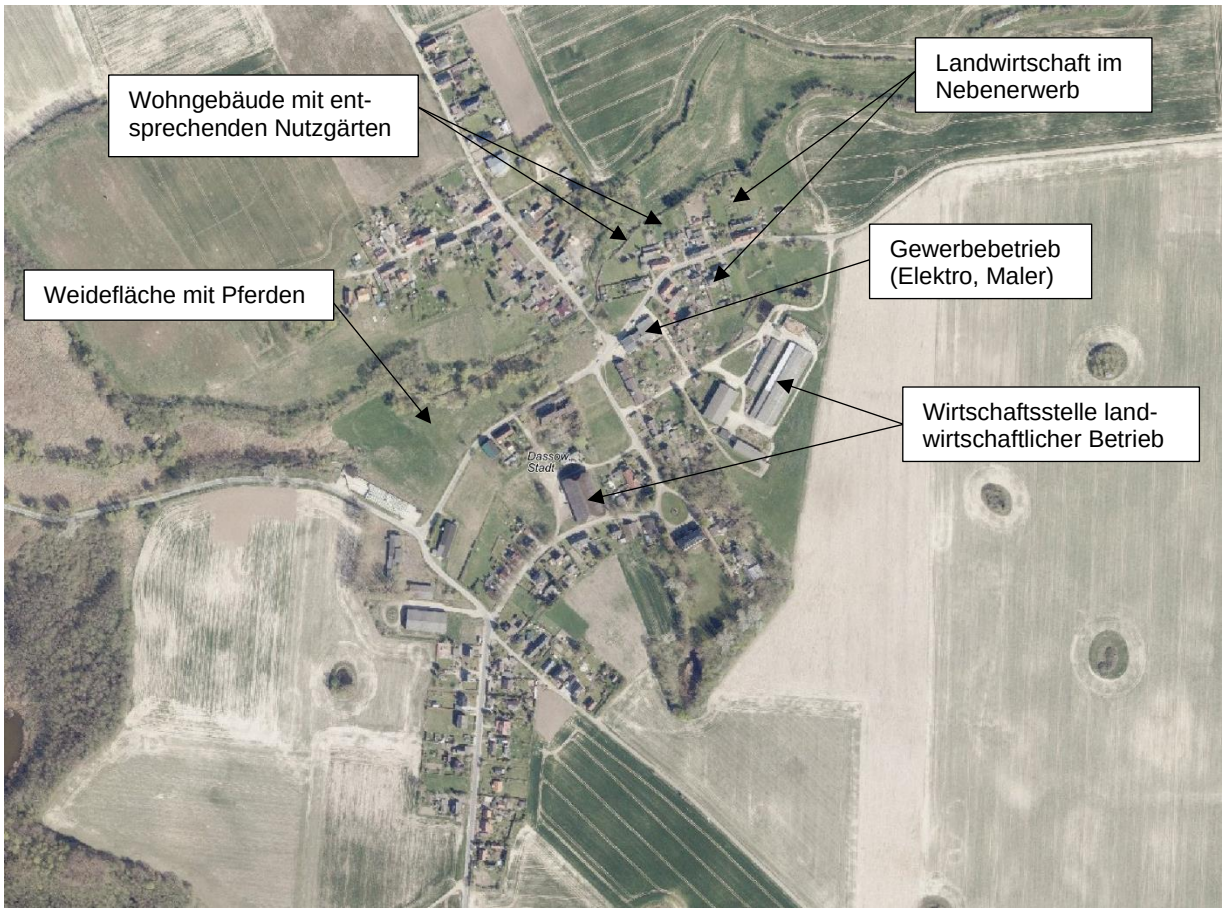
Verträglichkeit unter der Voraussetzung der nicht wesentlichen Störung der Wohnnutzung durch Gewerbebetriebe.

Im Verhältnis zum Dorfgebiet (§ 5) ist das Mischgebiet nicht auch auf Baugebiete für land- und forstwirtschaftliche Betriebe ausgerichtet.
(EZBK/Söfker, 146. EL April 2022, BauNVO § 6 Rn. 9a-10)

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen zu den Gebietscharakteren der im Anhang 7 der TA Luft aufgelisteten Nutzungsgebiete („Wohn-/ Mischgebiet“ sowie „Gewerbe- und Industriegebieten, Kerngebieten ohne Wohnen“ und „Wohn- / Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete“) kommt für die vorliegende Ergänzungssatzung das Nutzungsgebiet „Dorfgebiet“ mit einem maximalen Immissionswert von 0,15 in Betracht.

<u>Städtebauliche Erläuterung zum Dorfgebiet</u>

Gemäß § 5 BauNVO dienen Dorfgebiete der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe. Gemäß Rechtsprechung ist das Dorfgebiet vor allem bei einer Prägung der Nutzungsstruktur von Landwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe gegeben. Nicht entscheidend ist dabei, dass die drei wesentlichen Nutzungsarten im gleichen Verhältnis, auch nicht im annährend gleichen Verhältnis oder in einem bestimmten prozentualen Mischungsverhältnis vorhanden sein müssen. Die land- und forstwirtschaftlichen Betriebe müssen gemäß Rechtsprechung nicht überwiegen, jedoch vorhanden sein. Wesentlich ist, dass trotz Rückgangs der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung diese grundsätzlich in einem Umfang vorhanden sind, durch den die Eigenart der näheren Umgebung noch eine (dörfliche) Prägung i. S. d. § 5 Abs. 1 BauNVO hat. Gemäß Rechtsprechung ist die prägende Wirkung ansässiger landwirtschaftlicher Betriebe auf die Umgebung durch die optische Wirkung der landwirtschaftlich genutzten Gebäude und die Immissionen, die von ihnen ausgehen, bedeutsam. (EZBK/Söfker, 146. EL April 2022, BauNVO § 5 Dorfgebiete Rn. 1 – 3b)



Luftbild Harkensee mit dörflichen Nutzungsstrukturen, © GeoBasis DE/M-V 2022

Die Ortslage Harkensee ist von der am östlichen Siedlungsrand befindlichen Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes geprägt. Eine weitere Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes befindet sich zentral in der Ortslage Harkensee. Darüber hinaus befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten in der unmittelbaren Nachbarschaft des Planvorhabens. Weiter westlich des Plangebietes befindet sich daneben ein Gewerbebetrieb.

Das Betriebsgelände des landwirtschaftlichen Betriebes weist eine beträchtliche Größe auf, welche aus unzähligen Blickrichtungen der Ortslage Harkensee ersichtlich ist. Die gewachsene, erhöhte topografische Lage unterstreicht die optische Wirkung des landwirtschaftlichen Betriebes. Gerade am östlichen Ortseingang von Harkensee ist der Landwirtschaftsbetrieb klar erkennbar und bildet den prägnantesten städtebaulichen Bestandteil der Ortslage. Die Erschließung des landwirtschaftlichen Betriebes erfolgt im Anschluss an das bestehen Straßennetz. Das Betriebsgelände ist zum einen im Westen über einen Anschluss an die „Straße der Freundschaft“, welche in die Straße „Am Katzbach“ mündet sowie im Norden unmittelbar über die Straße „Am Katzbach“ erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Landwirtschaftsbetriebes erfolgt somit direkt durch die Ortslage Harkensee, sodass der Betrieb zu einem integralen Bestandteil des Ortes wird. Darüber hinaus sind die Geruchsimmissionen durch die Rinderhaltung des landwirtschaftlichen Betriebes prägend für die bauliche Umgebung.

Die Wirtschaftsstelle des landwirtschaftlichen Betriebes „Dassower Straße“ (Flurstück 122, Flur 2) erfährt eine Nutzung als Lagerhalle / Unterstand für landwirtschaftliche

Nutzfahrzeuge. Auch dieses landwirtschaftliche Gebäude weist eine beträchtliche Größe auf.
Trotz der nicht mehr vorhandenen intensiven (haupterwerblichen) landwirtschaftlichen Nutzung des Wirtschaftsgebäudes in der „Dassower Straße“ steht einem Wandel des Gebietscharakters hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß Rechtsprechung durch die Existenz ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe, die zur Lagerhaltung genutzt werden, entgegen, wenn und solange von diesen Gebäuden noch eine prägende Wirkung ausgeht. (NVwZ-RR 2021, 10 Rn. 7, beck-online)

> *Der Gebietscharakter eines Dorfgebiets wandelt sich insbesondere erst dann, wenn die landwirtschaftliche Nutzung völlig verschwindet und auch eine Wiederaufnahme ausgeschlossen erscheint*
> *(NVwZ-RR 2021, 10 Rn. 7, beck-online)*

Der Gewerbebetrieb „Am Katzbach“ 1a (Elektriker / Maler) ist aufgrund seiner Größe und der damit einhergehenden städtebaulichen Wirkung nicht als sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe in einem Allgemeinen Wohngebiete nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Vielmehr handelt es sich hier um einen sonstigen Gewerbebetrieb nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO.

Des Weiteren ist gemäß Rechtsprechung die Gesamtgröße eines Ortsteils relevant und eine Zäsur ergibt sich nicht aus trennenden Straßen oder topografischen Besonderheiten. Ein Auszug aus der Rechtsprechung verweist auf die Größe eines faktischen Dorfgebietes, welches eine maximale Ausdehnung von Ost nach West von gut 500 m und von Nord nach Süd von rund 200 m keinesfalls so ausgeprägt, dass allein deshalb nicht mehr von einem einheitlichen Dorfgebiet auszugehen sein könnte. (NVwZ-RR 2021, 10 Rn. 11, beck-online) Die Ortslage Harkensee der Stadt Dassow weist eine ungefähre Ausdehnung von Nord nach Süd von ca. 800 m und von Ost nach West von 600 m aufweist, sodass es sich ebenfalls um ein einheitliches Dorfgebiet handelt. Aufgrund der bestehenden baulichen und landschaftlichen Strukturen Harkensees ergeben sich keine Zäsuren, die eine Trennung in unterschiedliche Gebietscharaktere hervorrufen.

Aufgrund der vorgenannten Erläuterungen kommt die Stadt Dassow aus städtebaulicher und planungsrechtlicher Sicht abschließend zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet und dessen Umgebung ein faktisches Dorfgebiet darstellt. Die Geruchs-Immissionsprognose mit einer maximal zulässigen Geruchsstundenhäufigkeit von 15 %/a für Dorfgebiete ist demnach anzunehmen

6. Grünordnung

6.1 Grundlagen der Grünordnung

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

Auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist auch die Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. D.h. über das

Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt eigenmächtig im Rahmen der kommunalen Planungshoheit (vgl. BVerwG v. 7.11.2007 – 4 BN 45.07).

6.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

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

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

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

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

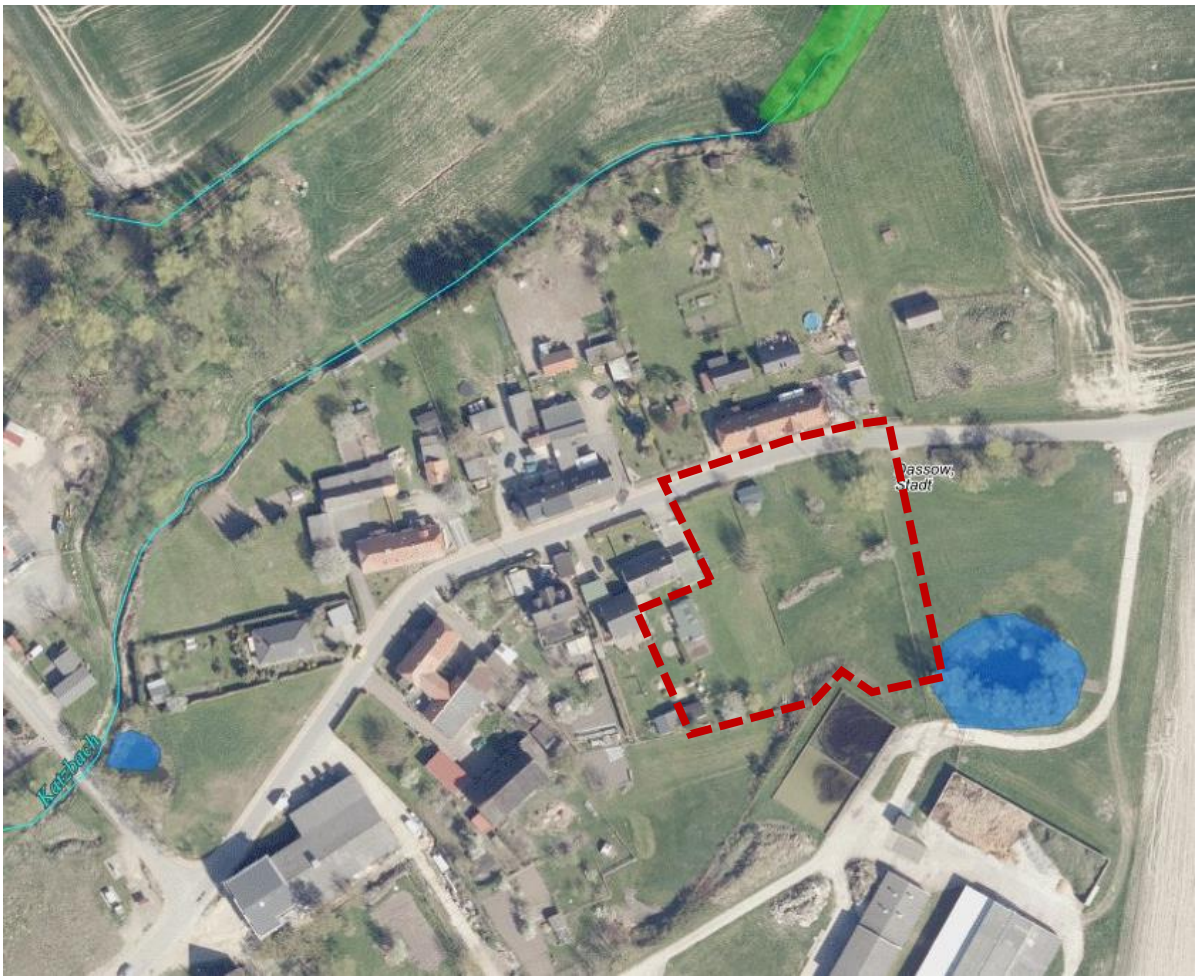


Abb. 1: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebietes

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen

zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

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

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

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

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Dassow stellt für das gesamte Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Diese Wohnbaufläche wird durch die vorliegende Ergänzungssatzung optimal baulich ausgenutzt. Der Siedlungsrand nördlich des Plangebietes wird unmittelbar an der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 60 definiert. Nebenanlagen begrenzen dort den baulichen Ortsrand. Um den städtebaulichen Rand im südlichen Bereich der Straße „Am Katzbach“ (ehemals „Friedensstraße“) aufzugreifen, wird der Geltungsbereich in Verlängerung der östlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 60 begrenzt. Für eine optimale bauliche Ausnutzung des, in der vorbereitenden Bauleitplanung als Wohnbaufläche ausgewiesenen, Plangebietes und eine damit einhergehende städtebauliche Abrundung der Ortslage ist die Fällung der 4 Bäume notwendig.

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

Parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes wurde ein entsprechender Ausnahmeantrag für die Fällung des Baumes bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Der Fällantrag wurde mit dem Schreiben vom 14.11.2022 durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt.

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

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

Für den gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Baum wurde ein entsprechender Fällantrag gestellt. Der Fällantrag wurde mit dem Schreiben vom 14.11.2022 durch die untere Naturschutzbehörde genehmigt.

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

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

Die Pflanzung der 3 Ausgleichsbäume wird im Rahmen des Bauantragverfahrens geklärt.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung - Relevanzprüfung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebendraumansprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROEHLICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern 20.09.2010).
Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Geschützte Arten, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind:
Die erläuterten Verbote treffen bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

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

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

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

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

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

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

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

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

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

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

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Säugetiere (ohne Fledermäuse)
Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.
Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

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

<u>Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</u>
1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG
Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Entfernung von Gebäuden, Bäumen mit Höhlungen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen kommen.

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

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

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

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

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

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es handelt sich um den Abriss eines verhältnismäßig kleinen Schuppens. Eine Gefährdung der lokalen Population ist somit unverhältnismäßig.
Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

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

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

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

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

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

Reptilien
Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Im Geltungsbereich sind keine grabbaren, südexponierten Flächen bzw. Böden für die Eiablage bzw. Reproduktion der Zauneidechse vorhanden. Die Freifläche weist eine zu dichte Vegetationsdecke auf. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.
Aufgrund der fehlenden Habitatstrukturen wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

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

Fische
Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg- Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter
Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.
Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer
Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen

Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel- Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.
Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände können ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

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

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

Pflanzen
Die Vorhaben der vorliegenden Planung sind nicht geeignet, um relevante Auswirkungen auf die Artengruppe der Pflanzen auszuüben, da in unmittelbarem Anschluss der Siedlung generell von einer geringen artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen ist. Durch fehlende Habitatstrukturen können Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände der Artengruppe Pflanzen eindeutig ausgeschlossen werden, da es sich um einen anthropogen stark vorgeprägten Bereich handelt. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

6.4 Eingriffsbilanzierung

Auf Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist auch die Ausgleichsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. D.h. über das Ausgleichserfordernis entscheidet die Stadt eigenmächtig im Rahmen der kommunalen Planungshoheit (vgl. BVerwG v. 7.11.2007 – 4 BN 45.07).

Das Plangebiet stellt eine bereits verkehrliche und infrastrukturell erschlossene Fläche am Ortsrand von Harkensee dar. Die Stadt Dassow hat bereits mit der Ausweisung einer Wohnbaufläche im wirksamen und damit vom Landkreis genehmigten Flächennutzungsplan ihre beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dargelegt. Das Plangebiet um-fasst eine im Verhältnis zum Straßenzug „Am Katzbach“ geringfügige Arrondierungsfläche die, wenn sie nicht am Ortsrand läge, als Nachverdichtung bezeichnet werden könnte. Der Gesetzesgeber hat mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021

dem Umstand der hohen Nachfrage nach Wohnbauland Rechnung getragen. Dazu wurde u.a. die Möglichkeit zu Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (§ 13b BauGB) verlängert. Im Verfahren nach § 13b BauGB gelten Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Intention des Gesetzgebers, der die Ausweisung von Wohnbauland auf Außenbereichsflächen am Siedlungsrand vom Ausgleich ausnimmt, folgend, darf auch die Anwendung der Ausgleichsregelung auf eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB nicht dazu führen, dass die Bereitstellung von Wohnbauland unnötig erschwert wird.
Die Stadt erfährt eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen und möchte mit der vorliegenden Satzung einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum leis-ten. Daher wurden die zuvor genannten Belange dem Ausgleichserfordernis gegen-übergestellt und zu folgendem Abwägungsergebnis zusammengetragen:
Die Stadt Dassow erachtet das Plangebiet als im Wesentlichen bereits dem Siedlungszusammenhang zugehörig. Deshalb wird keine Biotopbeseitigung gemäß Kapitel 2.3 der Hinweise zur Eingriffsregelung M-V bilanziert. Für das mit der Planung einhergehende Ausgleichserfordernis wird lediglich die in Aussicht genommene Neuversiegelung berechnet.

Versiegelung und Überbauung
Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

Teil-/Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	X	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/0,5	=	Eingriffsäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]

Für die maximal drei zusätzlichen Wohnbaugrundstücke werden pauschalisierte Annahmen für den Flächenverbrauch getroffen. Grundlage für Bilanzierung bildet die Annahme von Wohnhäusern mit einer Flächengröße von 150 m² und Nebengebäuden bzw. -anlagen von 50 m². Dies schließt auch die Versiegelungen für Zuwegungen ein.

Tab. 5: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

	Fläche	**Zuschlag**	**m² EFÄ**
Wohnhäuser	600	0,5	300
		Gesamt:	**300**

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 300 m^2 EFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten bei dem Ökokonto LRO 83 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf“ behoben. Die Ökopunkte sind verbindlich reserviert.

Die Stadt Dassow hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Beschluss der Ergänzungssatzung die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die

Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

6.5 Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

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

Festsetzungen

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

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

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind 3 standortgerechte, heimische Silberweiden in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einen Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit Dreibockanbindungen zu sichern.

Hinweise

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

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

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 300 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Stadt Dassow hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).
Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

7. Sonstiges

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

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Stadt Dassow, den .....

Die Bürgermeisterin