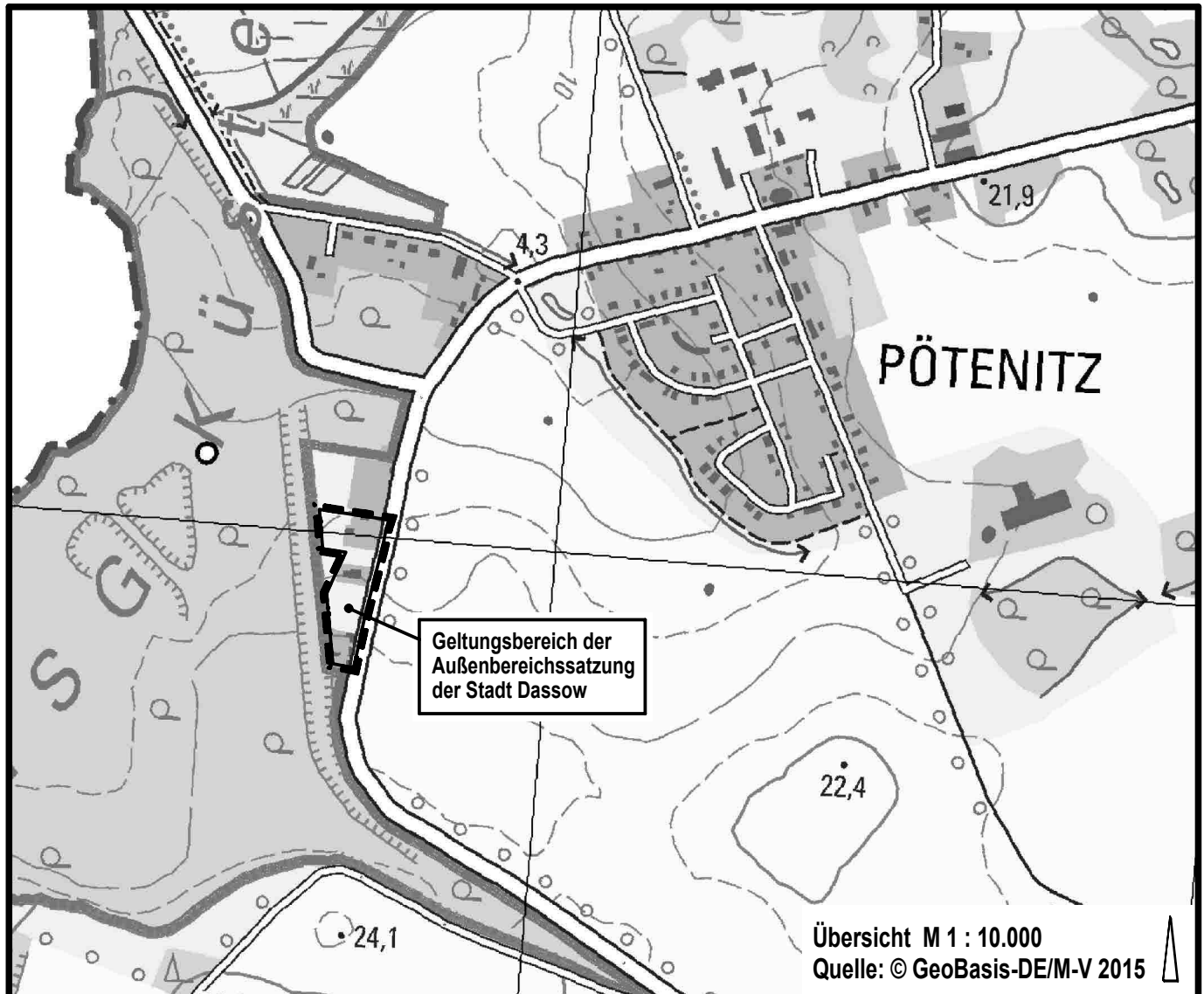


# BEGRÜNDUNG

## ZUR AUßENBEREICHSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH WESTLICH DER ORTSLAGE PÖTENITZ AN DER K 45

nach § 35 Abs. 6 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 24. März 2026

**ERNEUTER ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## **Außenbereichssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich westlich der Ortslage Pötenitz an der K 45**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>SEITE</b>
<b>Teil 1</b>	<b>3</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1. Abgrenzung des Satzungsgebietes	3
1.2. Zur Bedeutung der Stadt Dassow	3
1.3. Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Pötenitz	4
1.4. Kartengrundlage	5
1.5. Rechtsgrundlagen	5
<b>2. Gründe für die Aufstellung der Satzung</b>	<b>5</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	6
3.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
3.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	8
3.5. Schutzgebiete und Schutzobjekte	8
3.6. Flächennutzungsplan	15
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
4.1. Planungsrechtliche Bestandsaufnahme	15
4.2. Naturräumliche Bestandsaufnahme	15
<b>5. Regelungsinhalte</b>	<b>16</b>
5.1. Räumlicher Geltungsbereich	16
5.2. Zulässigkeit von Vorhaben	16
5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen	17
<b>6. Verkehrliche Erschließung</b>	<b>17</b>
<b>7. Ver- und Entsorgung</b>	<b>17</b>
7.1. Trinkwasserversorgung	17
7.2. Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	17
7.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	17
7.4. Brandschutz/ Löschwasser	18
7.5. Energieversorgung	18
7.6. Telekommunikation	18

7.7.	Abfallentsorgung	18
<b>8.</b>	<b>Eingriffs- und Ausgleichsermittlung</b>	<b>18</b>
<b>9.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>19</b>
<b>10.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>19</b>
10.1.	Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale	19
10.2.	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	19
10.3.	Bodenschutz	20
10.4.	Munitionsfunde	20
10.5.	Gewässerschutz	20
10.6.	Artenschutzrechtliche Belange	21
10.7.	Hinweise zu Versorgungsleitungen	21
10.8.	Nationales Naturerbe	21
10.9.	Löschwasserbereitstellung	21
10.10.	Ausgleich und Ersatz	21
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>22</b>
<b>1.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>22</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>22</b>

## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Allgemeines

#### 1.1. Abgrenzung des Satzungsgebietes

Der Geltungsbereich der Satzung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch Waldflächen,
- Im Osten: durch Flächen der Landwirtschaft,
- Im Süden: durch Waldflächen,
- Im Westen: durch Waldflächen.

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in der Abbildung 1 dargestellt.



Abbildung 1: Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Pötenitz zum erneuten Entwurf (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2015, Bearbeitung durch PBM)

Mit dem erneuten Entwurf der Außenbereichssatzung wurde unter Berücksichtigung des Beteiligungsverfahrens mit dem Entwurf der Plangeltungsbereich reduziert und unter Berücksichtigung der Vorgaben der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und den naturräumlichen Gegebenheiten angepasst.

#### 1.2. Zur Bedeutung der Stadt Dassow

Die Stadtgemeinde Dassow befindet sich im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Stadtgemeinde grenzt im Westen an den zu Schleswig-Holstein gehörenden Dassower See und die Pötenitzer Wiek. Teile der westlichen Abgrenzung der Stadtgemeinde Dassow sind mit der Landesgrenze zwischen Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein identisch. Die Stadtgemeinde grenzt im Norden an die Ostsee.

Die Nachbargemeinden der Stadt Dassow sind:

- im Osten: die Gemeinde Kalkhorst und die Gemeinde Roggenstorf
- im Süden: die Gemeinden Papenhusen und die Stadt Schönberg
- im Westen: die Gemeinden Selmsdorf und die Hansestadt Lübeck.

Die benachbarten höherklassifizierten Zentren der Stadt Dassow sind:

- die Kreisstadt Grevesmühlen ca. 16 km
- die Hansestadt Lübeck ca. 20 km
- die Landeshauptstadt Schwerin ca. 50 km

von der Stadt Dassow entfernt.

Die Stadtgemeinde nimmt eine Fläche von 6.653 ha ein. In der Stadtgemeinde Dassow wohnen etwa 4.100 Einwohner. Während in der Stadt selbst ca. 2.340 Einwohner gezählt werden, sind es in den ländlichen Ortsteilen ca. 1.760 Einwohner.

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

### **1.3. Städtebauliches Konzept für den Ortsteil Pötenitz**

Die Stadt Dassow hat in ihrer wirksamen Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) ihre Entwicklungsziele benannt. Demnach sollen insgesamt in der Stadtgemeinde die gewachsenen räumlichen Gliederungen weitgehend erhalten bleiben und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden. Zur Bebauung sollen daher die schon bestehenden Siedlungsflächen genutzt werden. Zusätzliche Bauflächen sollen sich harmonisch an die bestehenden Ortslagen anschließen. Vorzugsweise sollen bereits anthropogen vorbelastete Flächen einer neuen Nutzung, die in das Gesamtkonzept der städtebaulichen und landwirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Dassow eingefügt werden kann, genutzt werden.

Für den Ortsteil Pötenitz werden die Entwicklungsziele im Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow wie folgt benannt (gekürzt):

- Entwicklung der Wohnfunktion der Fremdenverkehrsfunktion sowie der Agrar- und Dienstleistungsfunktion,
- Von der ursprünglichen Absicht des Reitsporttourismus in Pötenitz wird Abstand genommen,
- Entwicklung des ehemaligen Gutsbereiches in Richtung der touristischen Nutzung.
- Einbeziehung des ehemaligen Gutparks und dessen landschaftsgärtnerische Gestaltung,
- Beibehaltung des Ortszentrums an der Eichenallee mit Einrichtungen des Gemeinbedarfs,
- Bewahrung und Erhaltung der Siedlung westlich der eigentlichen Ortslage,
- Berücksichtigung des Landwirtschaftsbetriebes. Die Flächen, die auch teilweise den Zwecken des Reitsports dienen, sollen zu Zwecken von Sport und Freizeit genutzt werden.

#### **1.4. Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage dient eine ALK mit Stand vom 30.11.2013, die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde. Die Liegenschaftskarte wurde auf ihre Aktualität überprüft und kann weiter genutzt werden.

Im Rahmen des erneuten Entwurfs wurden Karten des Geoprtal.MV und des Kartenportals Umwelt des LUNG M-V genutzt.

#### **1.5. Rechtsgrundlagen**

Der Aufstellung der Außenbereichssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich westlich der Ortslage Pötenitz an der K 45 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Mai 2024 (GVOBl. M-V 2024, 270), Berichtigung (GVOBl. M-V 2024, S. 351).

## **2. Gründe für die Aufstellung der Satzung**

Die Stadt Dassow stellt die Außenbereichssatzung für den Ortsteil Pötenitz auf, um Voraussetzungen für eine zukünftige Lückenschließung in diesem Bereich planungsrechtlich vorzubereiten. Der vorhandene Bestand soll mit weiteren Wohngebäuden ergänzt und verdichtet werden.

Anlass für die Aufstellung der Satzung ist die konkrete Absicht eines Grundstückseigentümers, innerhalb dieser Flächen ein Wohnhaus zu errichten. Voraussetzungen für die Aufstellung einer städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB liegen nicht vor. Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Daher entschied sich die Gemeinde zur Umsetzung der Planungsziele eine Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB für den bebauten Bereich im Außenbereich aufzustellen.

### **3. Einordnung in übergeordnete Planungen**

#### **3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom Juni 2016 stellt eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung dar, in dem Ziele und Grundsätze der Raumordnung formuliert sind. Auf diesen Zielen und Grundsätzen basieren die einzelnen Regionalen Raumentwicklungsprogramme Mecklenburg-Vorpommerns, in welchen die raumbezogene Landesplanung konkretisiert wird.

Das Satzungsgebiet wird im LEP M-V als Raumstruktur „Ländliche Räume“ eingestuft. Das Satzungsgebiet wird innerhalb des grenzüberschreitenden Entwicklungsraums im Stadt-Umland-Raum des Oberzentrums Lübeck dargestellt. Es gehört zur Metropolregion Hamburg.

Für das Gebiet der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Pötenitz ist im LEP ein Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Flächen westlich der Außenbereichssatzung sind als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Diese Flächen beziehen sich auf die bewaldeten Flächen östlich und liegen demnach außerhalb der Außenbereichssatzung. Die vorhandenen Schutzgebiete werden unter Gliederungspunkt 3.5 betrachtet.

#### **3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Mit dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), abschließend beschlossen am 20. Juli 2011, werden die allgemeinen Aussagen der Raumordnung und Landesplanung konkretisiert.

In dem RREP WM wird für den Bereich der Außenbereichssatzung folgendes dargestellt:

- Stadt-Umland-Raum Lübeck
- Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft
- Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum
- Bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz
- Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege

In den Stadt-Umland-Räumen wird eine gemeinsame Entwicklung in Bereichen der Siedlungsentwicklung, Verkehr, Wirtschaft und Infrastruktur angestrebt. In den Vorbehaltsgebieten Landwirtschaft (Landwirtschaftsräume) soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten, auch in vor- und nachgelagerten Bereichen, ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden (RREP WM 2011: S. 38).

In den als Tourismusschwerpunkträume und Tourismusentwicklungsräume festgelegten Vorbehaltsgebieten Tourismus soll deren Eignung, Sicherung und Funktion für Tourismus und Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben, auch der des Tourismus selbst, besonders zu berücksichtigen. In den Tourismusräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der

landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Die Tourismusschwerpunkträume und Tourismusräume sollen bei der Tourismusförderung besondere Berücksichtigung finden (RREP WM 2011: S. 33).

Analog zu den Darstellungen im LEP M-V sind im RREP WM Flächen westlich der Außenbereichssatzung als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt und östlich als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Die Stadt Dassow hat sich mit den Zielen der städtebaulichen räumlichen Entwicklung im Flächennutzungsplan beschäftigt. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wird dadurch hergestellt, dass die Stadt Dassow ihre Entwicklungen auf die Schließung der Lücken beschränkt. Die naturschutzfachlichen Konflikte wurden bewertet und können durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen oder Abgrenzungen des Satzungsgebietes ausgeräumt werden. Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden im Zusammenhang mit den Einzelvorhaben geregelt. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet sind, da keine Ausuferung erfolgt und nur Lücken geschlossen werden. Naturschutzfachliche Belange wurden geklärt und Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen. Die Stadt Dassow schließt lediglich die Lücken zwischen den einzelnen bebauten Grundstücken und dehnt den Bereich weder nach Süden noch nach Norden aus. Schutzgebiete werden nicht direkt betroffen.

Die Schließung der Lücken ist aus Sicht der Stadt Dassow ausdrücklich gewünscht. Die Vorgehensweise ist mit dem Landkreis als zuständiger Genehmigungsbehörde für den Flächennutzungsplan abgestimmt worden. Eine Ausuferung in den Außenbereich ist nicht zu erwarten. Die Stadt Dassow nutzt die Gelegenheit mit der Satzung, die Verdichtung vorzubereiten. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden und der Verzicht auf die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist maßgeblich das Ziel der Planung.

### **3.3. Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

Das Gutachterliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (August 2003) trifft folgende Aussagen für die Flächen der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Pötenitz:

- Das strukturelle Merkmal der Bewertung des Lebensraumpotentials ist Wald mit einer hohen bis sehr hohen Bewertung (Bewertungsstufe 3).
- Als Bodenpotential werden Grundwasserbestimmte/staunasse Lehme/Tieflehme dargestellt.
- Die Grundwasserneubildung besitzt eine mittlere Bedeutung und wird der Klasse 2 (Durchschnitt: 10- 15 %) zugeordnet. Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine hohe Bedeutung ( $>1.000 \geq 10.000$  m<sup>3</sup>/d). Dies entspricht der Klasse 3.
- Unmittelbar an der Pötenitzer Wiek wird das Landschaftsbildpotential mit hoch bis sehr hoch bewertet.
- Landschaftliche Freiräume mit hoher und sehr hoher Bedeutung sollen gesichert werden.
- Hinsichtlich der Sicherung ökologischer Funktionen vor Auswirkungen der Erholungsnutzung handelt es sich um einen Raum mit gleichrangiger

Bedeutung; Erschließung für natur- und landschaftsverträgliche Erholungsnutzung. Es liegen günstige Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzungen vor. Darüber hinaus verfügt der Bereich über eine gute Erschließung durch Wanderwege.

- Flächen westlich des Satzungsbereiches werden als Flächen des europäischen Biotopverbundes im engeren Sinne und östlich als Flächen im weiteren Sinne dargestellt.
- Der terrestrische Naturraum ist durch die Grundmoräne charakterisiert.

In den Plankarten des GLP M-V werden keine Aussagen getroffen, die auf der Satzung entgegenstehende Belange hinweisen. Mit der Außenbereichssatzung wird eine bereits bebaute Fläche im Außenbereich betrachtet. Ziel der Satzung ist die planungsrechtliche Vorbereitung dieser Flächen für eine Lückenbebauung. Aufgrund der Geringfügigkeit der Satzung ist nicht von nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft auszugehen.

### **3.4. Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (Erste Fortschreibung September 2008) werden keine Darstellungen für die Flächen der Außenbereichssatzung für den Ortsteil Pötenitz getroffen. Die Darstellungen in den Plankarten im Bereich der Außenbereichssatzung beziehen sich auf Flächen westlich und östlich des Satzungsgebietes. Die Flächen der Außenbereichssatzung liegen außerhalb dieser Schutzgebiete.

### **3.5. Schutzgebiete und Schutzobjekte**

#### Internationale und nationale Schutzgebiete

Unmittelbar westlich des Satzungsgebietes befindet sich das FFH-Gebiet (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB gemäß LUNG M-V 2026) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) sowie das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“. Östlich an das Satzungsgebiet schließt das SPA-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet VSG gemäß LUNG M-V 2026) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) an. Die Fläche der Satzung befindet sich außerhalb und angrenzend an den Biotopverbund im engeren Sinne WM-10 „Küstenlandschaft Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (GLRP - Karte II, LUNG M-V 2026). Die Satzung befindet sich zudem außerhalb eines Biotopverbundes im weiteren Sinne für die Planungsregion Westmecklenburg. Dies umfasst die Flächen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. Die Funktion des Verbundes wird durch die angrenzende Satzung nicht betroffen, da die Planungsziele in der Erhaltung des umliegenden Waldes und der planrechtlichen Vorbereitung bereits bebauter Flächen im Außenbereich für eine Lückenbebauung bzw. Verdichtung bestehen.

Die Schutzgebiete befinden sich somit außerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung.

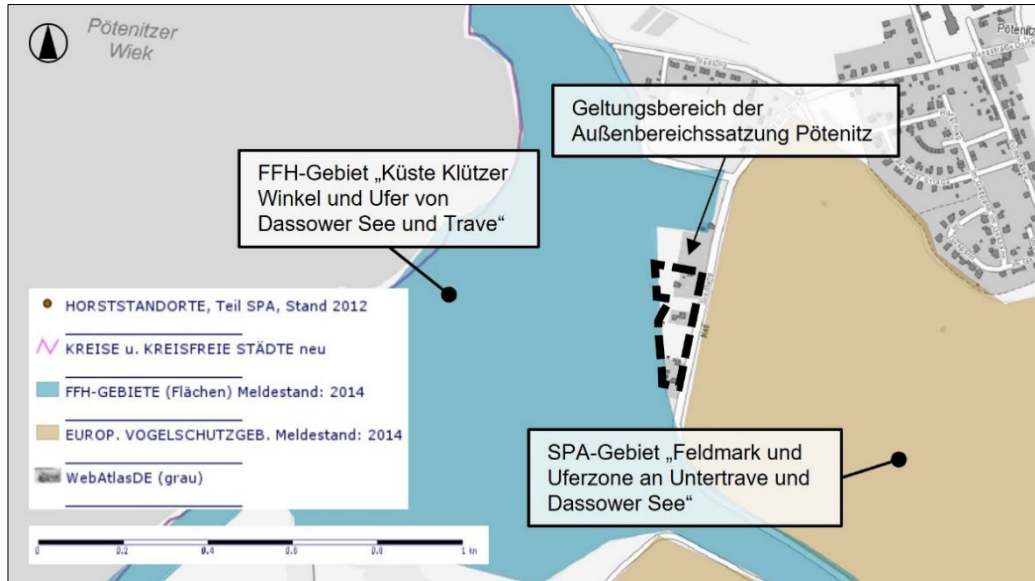


Abbildung 2: Internationale Schutzgebiete (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Bearbeitung durch PBM)

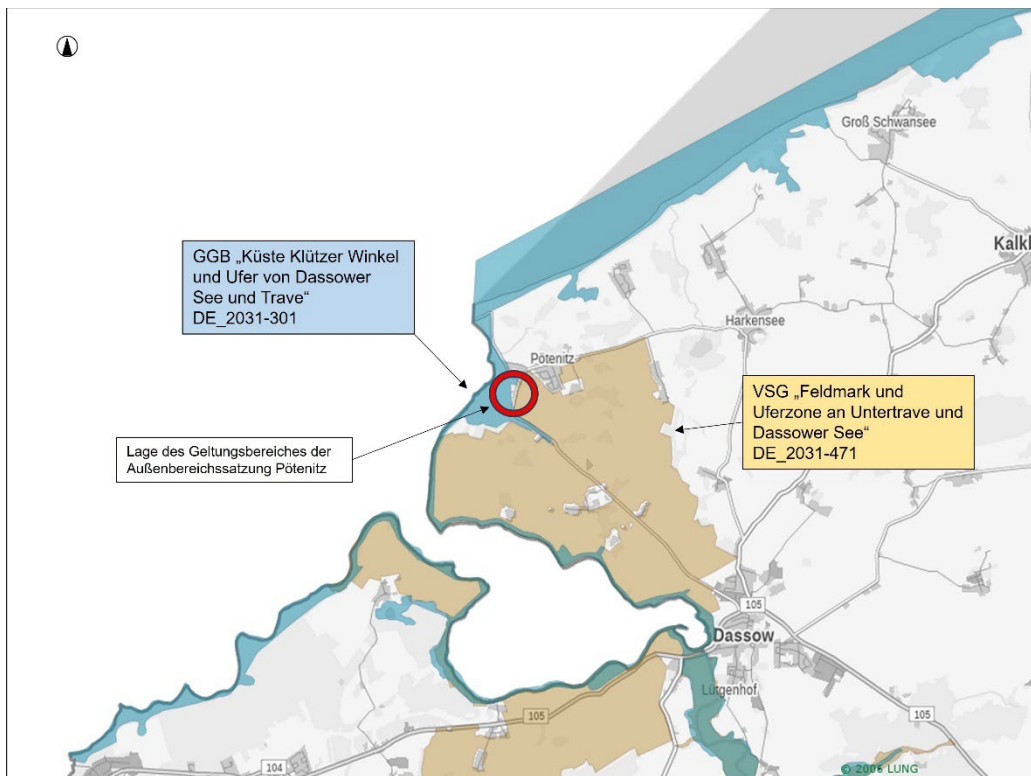


Abbildung 3: Internationale Schutzgebiete GGB nach der FFH-Richtlinie u. VSG im Kartenportal Umwelt 2026 (Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff Feb 2026, Bearbeitung durch PBM)

Das Gebiet der Stadt Dassow liegt teilweise innerhalb internationaler Schutzgebiete (Natura 2000-Gebiete). Im gesamten Küstenbereich einschließlich der Uferzone des Dassower Sees befindet sich das FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“. An die Landesgrenze Mecklenburg-Vorpommerns angrenzend befindet sich in

Schleswig-Holstein liegende FFH-Gebiet (Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung) DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“. Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt außerhalb der internationalen Schutzgebiete.

Im westlichen Bereich der Außenbereichssatzung und südlichen Bereich grenzt das FFH-Gebiet an den Geltungsbereich der Satzung. Die Grundstücksflächen der Flurstücke mit Nr. 161, 162 und geringfügig 163 sowie Nr. 158, 159 und geringfügig 160 des Satzungsgebietes sind bereits bebaut. Die Übersichtskarte für das Gebiet ist nicht parzellenscharf. Die Gemeinde geht deshalb davon aus, dass die bebauten Bereiche außerhalb des Schutzgebietes liegen. Die vorhandene Bebauung befindet sich außerhalb des FFH-Gebietes in Nähe der Straße „Siedlung“.

Im östlichen Bereich des Satzungsgebietes liegt in direkter Nachbarschaft des Geltungsbereiches der Satzung und anschließend an die Straße „Siedlung“ das Vogelschutzgebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. Erhebliche Auswirkungen der Satzung auf die genannten internationalen Schutzgebiete sind nicht begründet. Es wird eine bereits bebaute Fläche im Außenbereich für eine Lückenbebauung bzw. Verdichtung im Außenbereich planungsrechtlich vorbereitet. Es wird auf eine straßenbegleitende Bebauung orientiert. Die vorhandenen Baulücken innerhalb der Außenbereichssatzung liegen gänzlich außerhalb von den genannten FFH- und SPA-Gebieten. Eine Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete wird daher nicht gesehen.

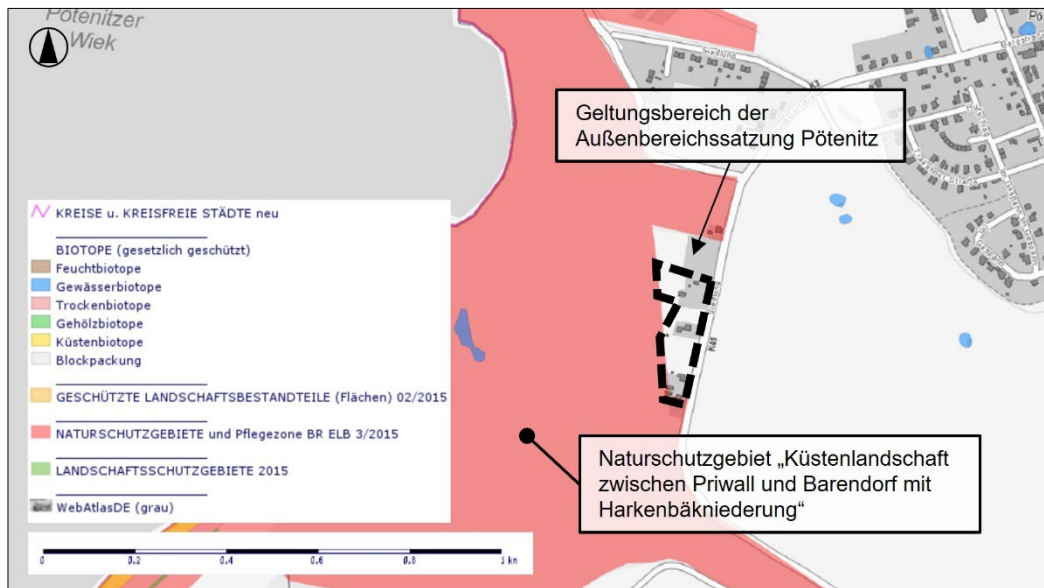


Abbildung 4: nationale Schutzgebiete (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Bearbeitung durch PBM)

Flächen im Westen und im Süden der Satzung liegen angrenzend an das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“. Auf diesen Flächen ist bereits Bebauung vorhanden. Die vorhandene Bebauung in diesem Bereich existierte bereits im Jahr 2000, als die Verordnung über das Naturschutzgebiet in Kraft trat. Demnach ist davon auszugehen, dass von der vorhandenen Bebauung in diesem Bereich keine Beeinträchtigungen auf das Naturschutzgebiet ausgehen. Den Schutzzielen des Naturschutzgebietes entgegenstehende Belange werden daher nicht gesehen.

Im Süden des Satzungsgebietes liegen die Flurstücke 166 innerhalb des Naturschutzgebietes. Auf dem Flurstück 166 ist bereits Bebauung vorhanden, die ebenfalls bereits im Jahr 2000, als die Verordnung über das Naturschutzgebiet in Kraft trat, existierte bzw. genehmigt war. Das Flurstück 180, das im Rahmen der Anpassung des Geltungsbereichs zum erneuten Entwurf außerhalb der Satzung liegt, wird als Zufahrt für das Flurstück 166 genutzt. Eine weitere Bebauung in diesem Bereich der Außenbereichssatzung ist nicht zu erwarten. Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Naturschutzgebietes ist daher unbegründet.

Die Stadt Dassow bezieht nur Bereiche in die Außenbereichssatzung ein, die als bereits bebaute Bereiche zu werten sind und die nicht Gegenstand des Naturschutzgebietes sind. Ziel der Satzung ist es, die Lücken, die sich innerhalb dieses bebauten Bereiches darstellen, planungsrechtlich für eine Bebauung vorzubereiten. Somit soll der Bereich der Außenbereichssatzung verdichtet werden. Die vorhandenen Baulücken liegen außerhalb der genannten Schutzgebiete. Daher - und aufgrund der Geringfügigkeit dieser Satzung - wird davon ausgegangen, dass die Planungsziele dieser Satzung mit den Schutzansprüchen des GGBs, europäischen VSGs- und Naturschutzgebietes vereinbar sind.

Zum Nachweis der Vereinbarkeit mit Schutzzweck und Schutzziel der Natura 2000-Schutzgebietskulisse wurden die entsprechenden Verträglichkeitsvoruntersuchungen mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Planungsziele vereinbar sind.

#### Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V

Gesetzlich geschützte Biotope sind innerhalb des Satzungsgebietes nicht vorhanden. Die nächstgelegenen gesetzlich geschützten Biotope befinden sich in mehr als 200 m Entfernung des Satzungsbereichs (siehe Abbildung 3). Gemäß den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ M-V 2018 ist keine Betroffenheit durch die Umsetzung der Außenbereichssatzung zu erwarten.

#### NSG – Naturwald im Naturschutzgebiet und Lage zum Küsten- und Gewässerschutzstreifen

Das Satzungsgebiet liegt angrenzend an ein Naturschutzgebiet und einen Naturwald. Die Darstellung der Fläche des Naturwalds innerhalb des Naturschutzgebietes überlappt im Bereich der K45 weitestgehend mit der Darstellung des Naturschutzgebietes im LUNG M-V. Die Darstellung der Flächen ist nicht parzellenscharf.

Die Flächen des Geltungsbereichs der Satzung liegen außerhalb des Gewässerschutzstreifens und außerhalb eines Küstenschutzstreifens.

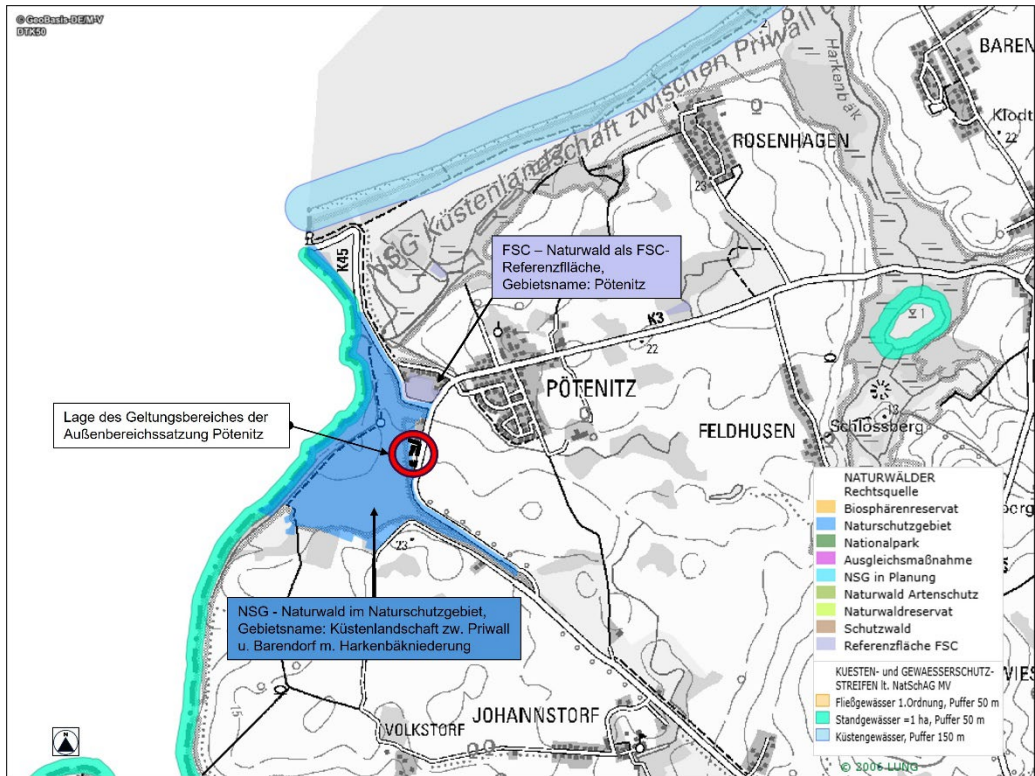


Abbildung 5: Lage Schutzwald und Gewässerschutzstreifen  
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff Feb 2026, Bearbeitung durch PBM)

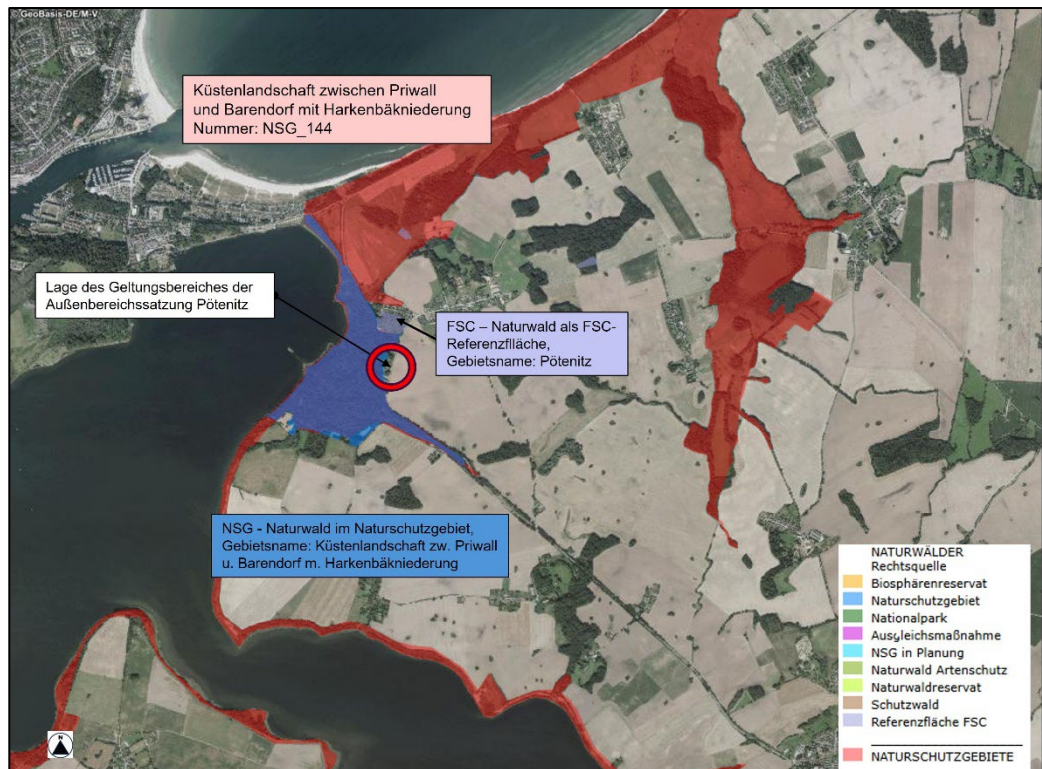


Abbildung 6: Lage Naturschutzgebiet und Naturwald  
(Quelle: © LUNG M-V (CC SA-BY 3.0), Zugriff Feb 2026, Bearbeitung durch PBM)

## Nationales Naturerbe

Die Fläche „Nationales Naturerbe: Pötenitz“ umfasst rund 80 Hektar und liegt direkt an der Pötenitzer Wiek. Flächeneigentümer ist NATURERBE BUND. Das Nationale Naturerbe Pötenitz ist Teil des vorgesehenen Nationalen Naturmonumentes des Grünen Bandes in Mecklenburg-Vorpommern.

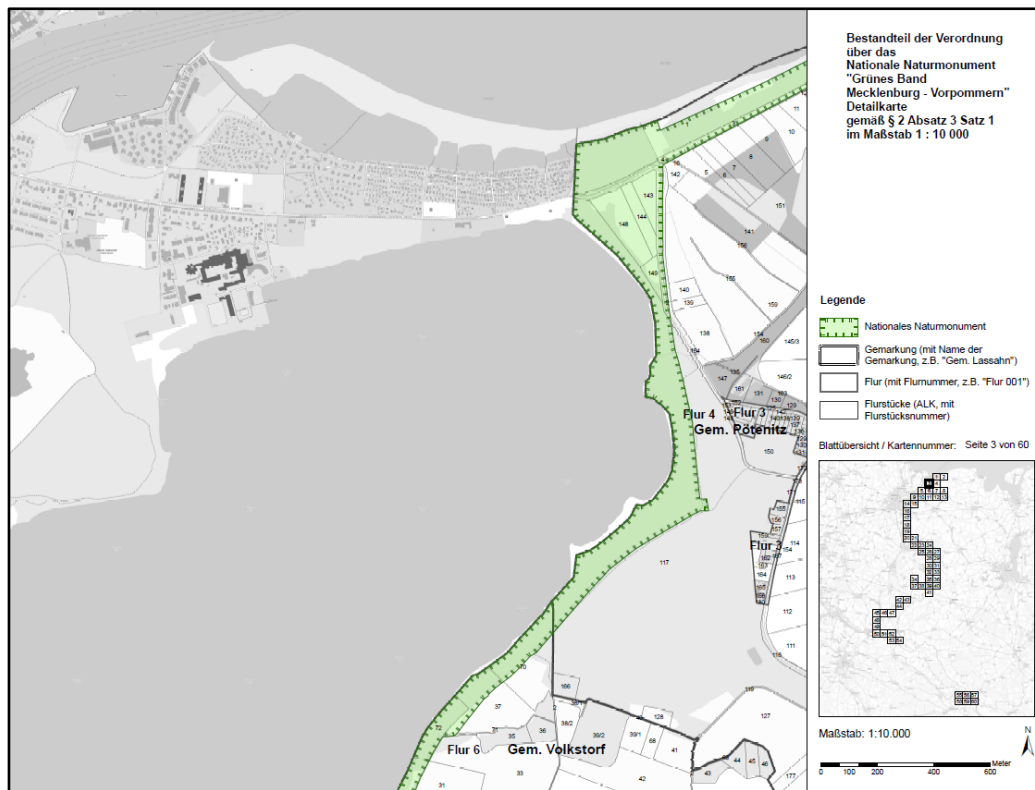


Abbildung 7: Auszug aus der Detailkarte „Grünes Band Mecklenburg-Vorpommern“ (Quelle: Entwurfsunterlagen, „Das Grüne Band wird Nationales Naturmonument“ Internetseiten des Regierungsportals der Landesregierung M-V, 2026<sup>1</sup>)

Die Bundesanstalt für Immobilien hat 2022 schriftlich mitgeteilt, dass die Grenze der Fläche des Nationalen Naturerbes *der Grenze der Flurstücke 117 und 157, die sich im Eigentum der BImA befinden, entspricht. Die übrigen Flurstücke an der Straße, u.a. auch das Flurstück 160, befinden sich im Eigentum Dritter und sind nicht Teil des Nationalen Naturerbes.*<sup>2</sup>

Die Karte mit vollständiger Umgrenzung und Darstellung der Fläche des Naturerbes befindet sich derzeit in der internen Abstimmung und kann durch die zuständige Stelle aktuell nicht bereitgestellt werden.

Ziel des Nationalen Naturerbe ist es, dass sich der Wald im Bereich des ehemaligen Luftzeugamtes ohne anthropogenen Einfluss als Naturwald entwickeln kann (siehe „Naturerbefläche Bund“).

<sup>1</sup> <https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Service/Rechtsvorschriften/Das-Gruene-Band-wird-Nationales-Naturmonument/>

<sup>2</sup> E-Mail der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Hr. Wolters, WG: Nationale Naturerbe-Flächen bei Pötenitz, hier: Übersichtskarte, 09.06.2022

Auf der Internetseite des Bundesumweltministeriums wird das das Nationale Naturerbe mit 02 Pötenitz I Fläche 80 Hektar wie folgt beschrieben:

*Die Naturerbefläche ist als Naturschutzgebiet "Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung" geschützt und Bestandteil des Fauna-Flora-Habitat-Gebietes "Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave". Die Fläche ist überwiegend bewaldet. Entlang des Uferstreifens der Pötenitzer Wiek zieht sich ein Band aus Ruderalfluren, naturnahen Eichenmisch- und Erlen-Quellwäldern sowie Kliffs (Moränenkliffs). Die vielfältigen Habitatstrukturen stellen Refugien für Amphibien und Reptilien dar. Die strukturreiche Gehölzflora sowie die Uferzonen mit ihrer Röhrichtvegetation und naturnahen Geröllstränden in Verbindung mit der Störungsarmut bieten Brut- und Lebensraum für zahlreiche Vogel- und Fledermausarten.*

Auf der Internetseite zum Nationalen Naturerbe des Naturerbe-Rates wird die Fläche wie folgt beschrieben.

*Die Naturerbefläche liegt direkt am Ufer der „Pötenitzer Wiek“, einer Ausbuchtung der Trave, und umfasst damit auch einen Abschnitt am Grünen Band. Sie ist geprägt von dem Prozessschutz überlassenen Sukzessionswäldern und weist zahlreiche Reste baulicher Anlagen auf.*



Abbildung 8: Auszug Kartendarstellung der ungefähren Lage des ehemaligen Luftzeugamtes LZA, schwarz umrahmt

(Quelle: Nils M. Franke, Pötenitz: Landschaftsgeschichte des heutigen Nationalen Naturerbes<sup>3</sup>)

Das Bundesamt für Naturschutz i. Z. m. der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Sparte Bundesforst haben ein Waldentwicklungskonzept für Naturerbeflächen des Bundes mit Stand 22.05.2017 veröffentlicht. Anforderungen an die Naturentwicklung im Nationalen Naturerbe werden dargestellt.

Mit derzeitigem Kenntnisstand wird aufgrund der Lage außerhalb der Schutzgebiete und -objekte sowie der Geringfügigkeit der Satzung nicht von einer Betroffenheit der Flächen des Nationalen Naturerbes Pötenitz und des „Grünen Bandes“ ausgegangen.

#### Gewässer und Trinkwasserschutz

Im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung befindet sich kein Gewässer I und/oder II. Ordnung. Der Geltungsbereich der Satzung liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und Hochwasserrisikogebieten sowie potentiellen Überflutungsräumen.

### **3.6. Flächennutzungsplan**

Die Stadt Dassow verfügt über die wirksame Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee). Die ursprünglich als Wohnbauflächen dargestellten Flächen der vorliegenden Außenbereichssatzung sind von der Genehmigung ausgenommen worden. Die Flächen verbleiben zunächst ohne Darstellung einer Wohnbaufläche als Außenbereichsfläche im Flächennutzungsplan.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1. Planungsrechtliche Bestandsaufnahme**

Für den betrachteten Bereich existiert kein Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauGB.

Unter Berücksichtigung der heutigen Anforderungen innerhalb des Gesamtgebietes der Stadt Dassow wird für den Bereich westlich der Ortslage Pötenitz die Aufstellung der Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB als geeignetes Instrument zur Regelung der Bebauungsmöglichkeiten gesehen. Es handelt sich um einen bebauten Bereich im Außenbereich. Wohnbebauung von einigem Gewicht ist in diesem Bereich bereits vorhanden.

### **4.2. Naturräumliche Bestandsaufnahme**

Das Satzungsgebiet liegt in der Landschaftszone Ostseeküstenland und ist der Großlandschaft „Nordwestliches Hügelland“ zugeordnet (Lung M-V, 2026). Es gehört zur Landschaftseinheit. Die Oberflächengestaltung erfolgte größtenteils

---

<sup>3</sup> Nils M. Franke, Pötenitz: Landschaftsgeschichte des heutigen Nationalen Naturerbes, Vortrag am 31.05.2023, Universität Leipzig, Institut für Kulturwissenschaften; Karte durch das Ministerium für Nationale Verteidigung (Hrsg.): N-32-82-B-b. Stand 1956. Maßstab 1:25 000: In: BARCH Kart/1002/Signatur 7661

im Pleistozän durch die Eisvorstöße des Weichselglazials. Die Endmoränen des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung verlaufen südlich Dassow und dann in nordöstliche Richtung bis Kalkhorst. Nach Norden schließt sich in Richtung Küste ein großflächiger und wechsellagerter strukturierter Grundmoränenbereich an.

Im Satzungsgebiet liegen Höhen zwischen etwa 12 m im Norden und etwa 18 m im Süden ü.HN vor.

Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung schließen sich Waldflächen an. Auf die Festsetzung des Waldabstandes wird verzichtet. Im Wesentlichen soll mit der vorliegenden Außenbereichssatzung geregelt werden, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Rechtsfolge der Außenbereichssatzung ist, dass Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung begünstigt sind wie Vorhaben gemäß § 35 Abs. 4 BauGB (vgl. Deutsches Institut für Urbanistik, Arbeitshilfe: Die Satzungen nach dem Baugesetzbuch, 2. Auflage). Unter Berücksichtigung des in der Satzung dargestellten geprägten Waldabstandes wird davon ausgegangen, dass Ausnahmen nach § 3 Abs. 2 Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V zugelassen werden können. Demnach können für Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden, sofern der durch die vorhandene Bebauung geprägte Waldabstand nicht unterschritten wird. Die Linie des geprägten Waldabstandes ist in der Planzeichnung dargestellt.

## **5. Regelungsinhalte**

### **5.1. Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Der Bereich der Außenbereichssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich westlich der Ortslage Pötenitz an der K 45 umfasst das Gebiet, das innerhalb der in dem beigefügten Lageplan gekennzeichneten Abgrenzungslinie liegt.

(2) Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Geltungsbereich der Satzung wurde so gewählt, dass der gesamte baulich geprägte Bereich erfasst und planungsrechtlich für eine Neu- oder Ersatzbebauung vorbereitet werden kann.

### **5.2. Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, die Wohnzwecken dienen, nach den Bestimmungen des § 35 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 6 BauGB.

Die Festsetzung regelt, dass der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes über Flächen für Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **5.3. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(1) Innerhalb der in § 1 festgesetzten Grenzen gelten die maximal zulässige Traufhöhe von 4,00 m über dem unteren Bezugspunkt und die maximal zulässige Firsthöhe von 9,00 m über dem unteren Bezugspunkt.

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnitts, der der Erschließung des betrachteten Grundstücks dient.

Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der verlängerten Dachfläche und der verlängerten Außenwand des Gebäudes. Als Firsthöhe wird der Schnittpunkt der äußeren Dachschenkel des eingedeckten Daches bestimmt. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen wird auf den vorhandenen Bestand orientiert. Für Neu- oder Ersatzbauten sind maximale Trauf- und Firsthöhen entsprechend der Festsetzung zulässig. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann gewährleistet werden. Auf umfangreiche Festsetzungen bzw. weitere, nähere Bestimmungen zur Zulässigkeit werden nicht getroffen.

## **6. Verkehrliche Erschließung**

Das Satzungsgebiet wird durch die Straße „Siedlung“ erschlossen. Die Straße „Siedlung“ begrenzt das Satzungsgebiet im Westen und verbindet die Stadt Dassow im Süden mit Travemünde im Nordwesten und dem Ortsteil Pötenitz im Nordosten.

## **7. Ver- und Entsorgung**

Innerhalb des Satzungsgebietes ist bereits Bebauung vorhanden. Demnach ist davon auszugehen, dass Belange der Ver- und Entsorgung für den Bestand und somit auch für eine zukünftige Lückenbebauung sichergestellt werden können. Die einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden am Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB als Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren beteiligt.

### **7.1. Trinkwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung für den Ortsteil Pötenitz wird durch den Zweckverband Grevesmühlen gesichert.

### **7.2. Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser**

Die Ortslage Pötenitz wird über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen entsorgt. Zur Entsorgung neuer Grundstücke sind entsprechende vertragliche Vereinbarungen zwischen Bauherren und Zweckverband abzuschließen.

### **7.3. Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser**

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers soll durch grundstücksbezogene Lösungen gesichert werden. Durch den Bauherren sind entsprechende technische Lösungen nach den gültigen Regeln der Technik zur schadlosen Ableitung des Oberflächenwassers vorzusehen.

#### **7.4. Brandschutz/ Löschwasser**

In dem Bereich der Außenbereichssatzung sind bereits Gebäude vorhanden, für die die Bereitstellung von Löschwasser zu gewährleisten ist. Im Zusammenhang mit der Aufstellung der Satzung wurde die Löschwasserbereitstellung durch die Herstellung eines Hydranten an der neuen Trinkwasserversorgungsleitung favorisiert. Die Absicherung des Löschwassers ist durch Entnahme von Löschwasser aus dem Hydranten gesichert. Die Löschwasserversorgung kann als gewährleistet angesehen werden. Die Gemeinde hat den Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 abzusichern. Durch die Herstellung eines Hydranten an der neuen Trinkwasserversorgungsleitung gesichert.

#### **7.5. Energieversorgung**

Pötenitz wird durch die e.dis AG mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung des Gebietes kann durch den Anschluss an das vorhandene Netz gesichert werden. Mit dem Energieversorgungsunternehmen sind entsprechende Abstimmungen zu führen. Eine vertragliche Vereinbarung zur Versorgung des Gebietes ist zwischen Bauherrn und der e.dis AG abzuschließen.

#### **7.6. Telekommunikation**

Der Ortsteil Pötenitz ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Erkenntnisse aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB werden vor Satzungsbeschluss in die Unterlagen eingearbeitet.

#### **7.7. Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung hat gemäß dafür gültiger Satzung des Landkreises Nordwestmecklenburg zu erfolgen. Hausmüll und alle anderen in Haushalten anfallende Abfälle sind durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Landkreises entsorgen zu lassen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Für Grundstücke, die gewerblich oder zu Wohnzwecken genutzt werden, besteht Anschluss- und Benutzungszwang.

#### **8. Eingriffs- und Ausgleichsermittlung**

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die Realisierung von Vorhaben/Maßnahmen innerhalb des Satzungsgebietes für zusätzlich zu bebauende Grundstücke ist im Zuge des Bauantragsverfahrens/ Einzelgenehmigungsverfahren zu erstellen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung ist durch die jeweiligen Antragsteller gesondert zu führen.

Im Rahmen der Aufstellung der Außenbereichssatzung ist diese Bilanzierung nicht erforderlich. Für den konkreten Bauantrag ist die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anhand des konkreten Eingriffs zu ermitteln. Notwendige Kompensationsmaßnahmen sollten direkt auf dem Grundstück realisiert und dauerhaft gesichert werden.

## **9. Immissionsschutz**

Der Satzung entgegenstehende Belange des Immissionsschutzes sind nicht bekannt und nicht zu erwarten. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung sind bereits Gebäude vorhanden. Mit der vorliegenden Außenbereichssatzung wird maßgeblich auf eine weitere Bebauung zur Lückenschließung abgestellt. Von einer erheblichen Erhöhung von Lärmimmissionen wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

Die Geruchsmissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind hinzunehmen. Aufgrund der Entfernung zu der Rinderanlage und dem Güllelager südöstlich der Ortslage Pötenitz sind unzumutbare Beeinträchtigungen ausgeschlossen.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand von keinen Eingriffen in klimatisch relevante Flächen auszugehen. Es entstehen keine nachhaltigen Störungen der Luftzirkulation durch die geplante Bebauung (Lückenschließung), da die Ostsee durch ein starkes Seewind-/ Landwindssystem einen hohen Luftaustausch in den küstennahen Bereichen gewährleistet. Bei baulichen Maßnahmen sind Anforderungen an die Klimaanpassung zu berücksichtigen. Insgesamt sind keine, der Satzung entgegenstehenden, immissionsschutzrechtlichen Belange begründet.

## **10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

### **10.1. Bau- und Kulturdenkmale/Bodendenkmale**

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau-, Kultur- oder Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

### **10.2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.

### **10.3. Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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.

### **10.4. Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

### **10.5. Gewässerschutz**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz 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) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### **10.6. Artenschutzrechtliche Belange**

Der Schnitt von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Aufgrund der Bestandsstruktur von Wohnbebauung, Verkehrserschließung durch die Kreisstraße sowie angrenzende Wald und Ackerflächen wird dem Satzungsgebiet eine sehr geringe Bedeutung aus artenschutzrechtlicher Sicht zugeordnet.

#### **10.7. Hinweise zu Versorgungsleitungen**

Im Satzungsgebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Medienträger. Diese dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Es sind die üblichen Schutz- und Sicherheitsabstände einzuhalten. Konkrete Angaben machen die Versorgungsträger auf Anfrage. Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der Ausführungsplanung und Bauausführung die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der Leitungen und Kabel zu beachten.

#### **10.8. Nationales Naturerbe**

Die Flächen der Satzung befinden sich am Rande des nationalen Naturerbes Pötenitz. Die Flächen für die Überbauung gehen über den geprägten Waldabstand für die Hauptnutzungen nicht hinaus. Die Anforderungen des Landeswaldgesetzes – MV sind einzuhalten und zu beachten.

#### **10.9. Löschwasserbereitstellung**

Die Löschwasserbereitstellung innerhalb des Bereiches der Satzung wird gesichert. Durch die Herstellung eines Hydranten an der Trinkwasserversorgungsleitung kann der Löschwasserbedarf abgesichert werden.

#### **10.10. Ausgleich und Ersatz**

Die Anforderungen an Ausgleich und Ersatz sind durch konkrete Maßnahmen im Einzelantragsverfahren nach § 35 BauGB über eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz zu ermitteln und entsprechend durchzuführen.

