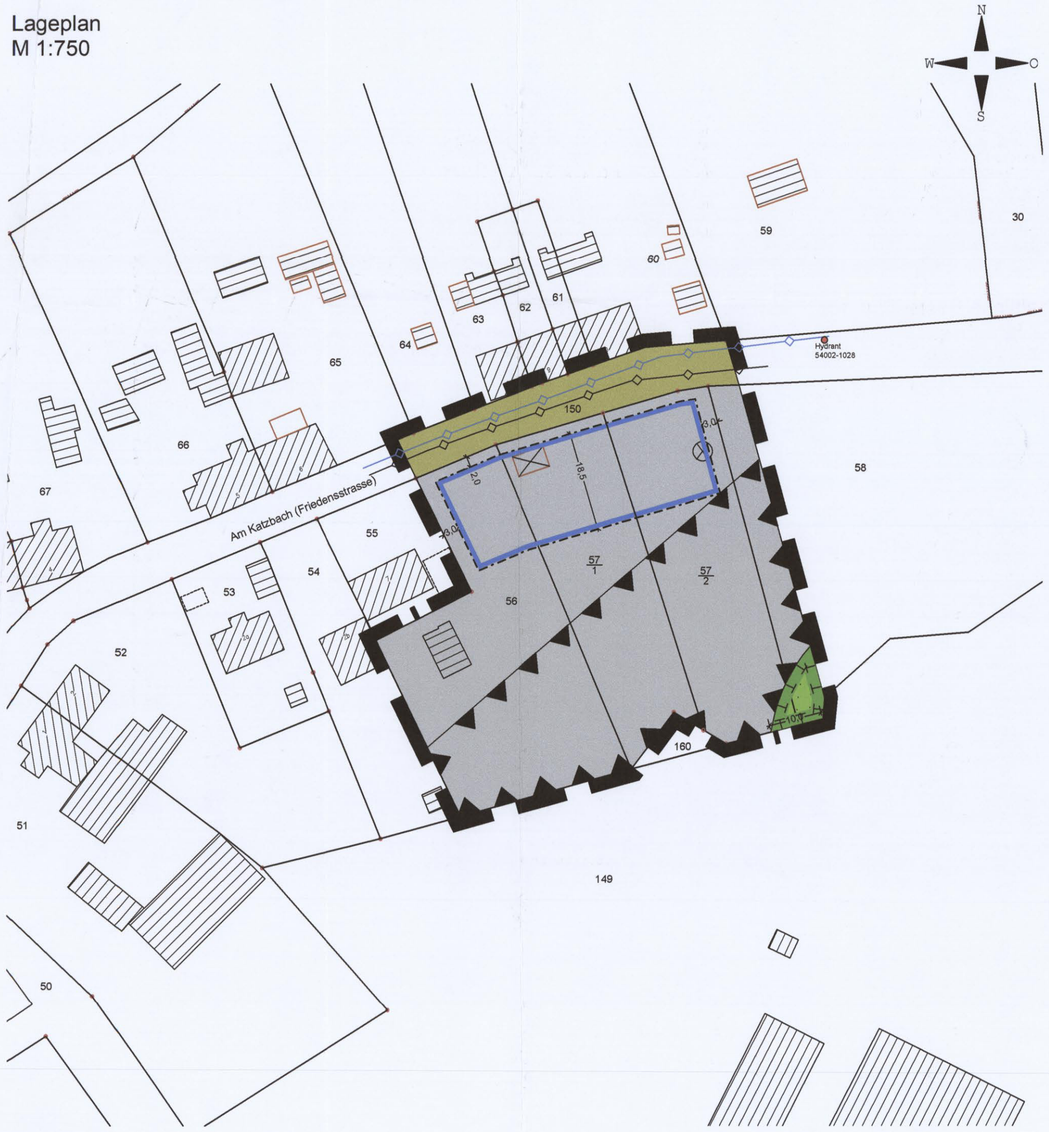
SATZUNG DER STADT DASSOW
über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee

Lageplan
M 1:750



Zeichenerklärung

1. Festsetzungen

Flächen zur Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise

Baugrenze

DN — zulässige Dachneigung

SD, WD, KWD — Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Günflächen (§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche - Schutzgrün, privat

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, aus Luftbild

vorhandene Flurstücksgrenzen

145 — Flurstücksnummern

20.0 — Bemaßung

Baum, künftig fortfallend

künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahmen

Bereich mit Überschreitungen der Grenzwerte der Geruchsstundenhäufigkeit (aus Geruchs-Immissionsprognose)

Trinkwasserleitung, unterirdisch (SN ZV Grevesmühlen)

Regenwasserleitung, unterirdisch

Hydrant 54002-1028 (SN Amt Schönberger Land)

Nutzungsschablone

	I o
DN 20°- 45°	E
SD, WD, KWD	

Plangrundlagen:
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; eigene Erhebungen

PLANUNGSBÜRO HUFMANN
STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN
Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Präambel

Aufgrund des § 34 Abs. 4 u. 5 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726), § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15.Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) sowie § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung vom 23.07.2019 (GVOBl. M-V S. 467) einschließlich aller zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom ..... folgende Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee, umfassend die Flurstücke 56, 57, 58 (teilw.) und 150 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Harkensee, begrenzt im Norden durch die Straße „Am Katzbach", im Osten durch Grünland, im Süden durch einen Landwirtschaftsbetrieb sowie im Westen durch Wohnbebauung, bestehend aus dem Lageplan, der Zeichenerklärung, den inhaltlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Inhaltliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2021 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) einschließlich aller zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung rechtskräftigen Änderungen.

1. Räumlicher Geltungsbereich / Bestandteile der Satzung

1.1 Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee der Stadt Dassow für den nordöstlichen Bereich der Ortslage Harkensee umfasst die Flurstücke 56, 57, 58 (teilw.) und 150 (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Harkensee.

1.2 Der Lageplan einschließlich der Zeichenerklärung sowie die inhaltlichen Festsetzungen sind Bestandteile der Satzung.

2. Zulässigkeit von baulichen Vorhaben (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB, § 13a BauNVO)

2.1 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.

2.2 Es ist nur die offene Bauweise zulässig.

2.3 Es sind eingeschossige Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Der Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist zulässig.

2.4 Die Errichtung von Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO ist entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB)

3.1 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

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

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

3.4 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.

3.5 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.

3.6 Innerhalb des Plangebietes sind im südlichen Teilbereich des Flurstücks 57/2 der Flur 2 in der Gemarkung Harkensee 3 Silber-Weiden (Salix alba) in der Qualität 3-mal verpflanzt mit einem Stammumfang 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft bei Beibehaltung des natürlichen Habitus der Baumart zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Es ist gebietsheimisches Pflanzmaterial zu verwenden. Die Bäume sind mittels einer Dreibockanbindung zu sichern und gegen Wildverbiss wirksam zu schützen. Die Umsetzung der Ersatzpflanzungen hat bis zum 29.12.2023 zu erfolgen und ist der unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 34 Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und §§ 84, 86 Abs. 3 LBauO M-V)

4.1 Die Hauptgebäudedächer 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.

4.2 Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende einfarbige rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Die Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden. Gründächer sind für Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig.

4.3 Bei der Gestaltung der Außenwände ist ausschließlich 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.

4.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, wenn sie in die Dachflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder das Dach überragende Anlagen sind nicht zulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden.

4.5 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.

4.6 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

4.7 Im Plangebiet sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

4.8 Die Aufstellung von Gas- oder Ölbehälter auf den der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseite ist nicht zulässig.

4.9 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.

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

Hinweise

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, zufälligen 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.

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 dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde (Sachgebiet Abfall, Bodenschutz und Immissionsschutz) mitzuteilen (§ 2 LBodSchG M-V). 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).

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 3 666 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten bei dem Ökokonto LRO 83 „Naturwald Ostenholz bei Häschendorf" 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).

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

(1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.06.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land am 26.08.2022 sowie auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land.

Dassow, den 20.06.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(2) Die Stadtvertretung hat am 21.06.2022 den Entwurf der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Dassow, den 20.06.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.09.2022 über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den 20.06.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(4) Der Entwurf der Satzung über die Entwicklung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 05.09.2022 bis zum 07.10.2022 während der Dienstzeiten im Amt Schönberger Land sowie auf der Internetseite des Amtes nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die *öffentliche Auslegung* ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder Person schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung unberücksichtigt bleiben können, am 26.08.2022. durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land sowie auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden.

Dassow, den 20.06.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(5) Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Stadtvertretung hat am 31.01.2023 den geänderten Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt. Zum erneuten Entwurf der Ergänzungssatzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee sowie der Begründung dazu, wurden gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB die erneuten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 06.03.2023 eingeholt. Die erneute Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können am 24.02.2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land sowie auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land erfolgt. Der erneute Entwurf lag gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.03.2023 bis zum 20.03.2023 erneut öffentlich aus.

Dassow, den 20.06.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(6) Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.06.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den 20.06.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(7) Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee wurde am 06.06.2023 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 06.06.2023 gebilligt.

Dassow, den 20.06.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(8) Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee, bestehend aus dem Lageplan, den inhaltlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit ausgefertigt.

Dassow, den 20.06.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

(9) Der Beschluss der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 30. Jun. 2023 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land sowie auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Harkensee ist am Tag der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den 07.07.2023 (Siegel) Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan

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

SATZUNGSBESCHLUSS

03.05.2023

Ex. LKNGM