



STADT DASSOW
Kreis Nordwestmecklenburg
Amt Schönberger Land

VORENTURF DER BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26

**Für das Planungsgebiet „nordwestlich der Ortslage Rosenhagen
und westlich des Bebauungsplans Nr. 24“**

Stadt Dassow, 12.10.2021

Inhalt

1.	LAGE, PLANUNGSZIELE, PLANUNGSANLASS	3
1.1.	Lage des Plangebietes	3
1.2.	Planungsanlass und Planungsziele	3
2.	PLANERISCHE VORGABEN.....	4
2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	4
2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg.....	4
2.3.	Landschaftsplan	6
2.4.	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	6
3.	ERLÄUTERUNG DER PLANFESTSETZUNGEN.....	6
4.	UMWELTBERICHT	7

1. Lage, Planungsziele, Planungsanlass

1.1. Lage des Plangebietes

Die Stadt Dassow liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg und grenzt im Westen unmittelbar an die Landesgrenze zu Schleswig-Holstein. Im Norden grenzt die Ostsee an das Stadtgebiet. Der Ortsteil Rosenhagen befindet sich rund 6 km nördlich der Stadt, etwa 350 m von der Ostsee entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Rosenhagen. Im Norden und Westen ist das Plangebiet vom Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“ begrenzt, im Osten von der Straße des Friedens. Im Süden grenzt das Grundstück Straße des Friedens Nr. 5 an den Geltungsbereich.

Das ca. 2,14 ha große Plangebiet ist derzeit überwiegend als Grünland in Nutzung. Im nördlichen Teilbereich (Flurstück 67) befinden sich aktuell Fundamentreste eines ehemaligen Gutshauses und im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Wohnhaus mit Nebenanlagen (Straße des Friedens Nr. 6).

Dabei liegen folgende Flurstücke Dassows innerhalb des Plangebietes:

61, 62, 63 (Teilstück), 65/1, 65/2, 66, 67 und 68, Stadt Dassow, Gemarkung Rosenhagen, Flur 2.

1.2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass ist, dass die Stadt Dassow im Ortsteil Rosenhagen die wohnbauliche Entwicklung in maßvollem Umfang weiterentwickeln möchte. Die alten Strukturen des Dorfgangers im Norden des Plangebietes, an dem sich ursprünglich das alte Gutshaus befand, sollen dabei berücksichtigt und aufgegriffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 von der Stadt Dassow gefasst.

Planungsziel ist somit die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche (W) auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Entwicklungspotenziale sollen entsprechend im Plangebiet entwickelt werden. Neben den wohnbaulichen Zielvorstellungen der Stadt soll parallel der Teich im Osten des Plangebietes renaturiert werden und die angrenzende Grünfläche aufgewertet werden. Die Bebauung soll die Ortslage Rosenhagens im Nordwesten arrondieren und die bestehende Infrastruktur soll genutzt und erneuert werden.

Aktuell ist beabsichtigt, dass innerhalb des Teilgebietes WA 1 fünf Grundstücke für Einzelhäuser entstehen, die insgesamt ein Vollgeschoss (I) zulassen mit einer Firsthöhe von 9,50 m und einer GRZ von 0,3. Im Rahmen der Sitzung des Fachausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow wurde

darüber beraten, ob auf den beiden südlichen Grundstücken des WA 1 auch die Errichtung eines Herrenhauses ermöglicht werden soll, da in diesem Bereich das ehemalige Gutshaus stand und somit die historischen Strukturen aufgegriffen werden könnten. Das neue „Herrenhaus“ würde voraussichtlich über zwei Vollgeschosse verfügen und ebenfalls eine Firsthöhe von ca. 9,50 aufweisen. Die Prüfung und finale Entscheidung erfolgt parallel zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und wird bis spätestens zum nächsten Verfahrensschritt (Entwurfs- und Auslegungsbeschluss) abgeschlossen.

2. Planerische Vorgaben

2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

In dem seit 2016 gültigen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt. Für die Stadt Dassow werden dabei folgende Aussagen getroffen:

Das gesamte Stadtgebiet Dassow ist in der Karte zum LEP MV innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorbehaltsgebietes für Tourismus sowie innerhalb eines Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft dargestellt.

Die Küstenlinie mit den angrenzenden Uferbereichen ist als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.

Die nördlich an das Stadtgebiet grenzende Ostsee ist als Vorranggebiet für die Schifffahrt dargestellt.

Zugeordnet ist Dassow dem Mittelzentrum Grevesmühlen.

2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dient als Grundlage für eine geordnete Entwicklung der Planregion Westmecklenburg und bildet die Grundlage für eine fachübergreifende, überörtliche und zusammenfassende Planung. Ziel derer ist es, die Planungen innerhalb der Region nachhaltig und am Gemeinwohl orientiert die nächsten 10 bis 15 Jahre zukunftsweisend zu lenken und die Entwicklung leistungsfähiger Raumstrukturen zu ermöglichen.

Daneben greift das RREP WM das LEP M-V auf und ergänzt und konkretisiert dabei dessen Ziele und Grundsätze jeweils regionalspezifisch. Entsprechend ihrer Funktionen werden den einzelnen Gemeinden dabei Funktionen zugewiesen, die sich nach der Gliederung innerhalb des zentralörtlichen Systems und den jeweiligen Infrastrukturmaßnahmen innerhalb der Gemeinden richten. Der RREP WM legt dabei für die Stadt Dassow folgendes fest:

- Als Grundzentrum übernimmt die Stadt wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in ihrem Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes. Es bildet den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkt für den umgebenden ländlichen Raum.
- Das Grundzentrum liegt zudem im Stadt-Umland-Raum zu Lübeck und soll dementsprechend in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe geben. Ähnlich wie im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg werden hier besondere Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich in Westmecklenburg an den historischen Siedlungsstrukturen orientieren und dabei an den Grundzügen der räumlichen Verteilung und den funktionalen Verflechtungen der Siedlungen untereinander festhalten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Bei der Stadt- und Dorfentwicklung ist darauf zu achten, dass die historisch gewachsene Stadtstruktur und ihre jeweilige Bausubstanz berücksichtigt, aber gleichzeitig auch zukunftsfähig gestaltet wird. Dies gilt in speziellem Maße für ortsbildprägende oder historisch wertvolle Gebäude, die möglichst erhalten und entsprechend etwaiger Belange des Denkmalschutzes, sinnvollen und zeitgemäßen Nutzungen zugeführt werden sollen. Dies beinhaltet auch die Verwendung aktueller und moderner Bauformen und Bautechniken. Gerade die ortsbildprägenden und oftmals bauhistorisch wertvollen Gebäude wie Guts- und Herrenhäuser o.ä. gilt es zu wahren und in Wert zu setzen. Grundsätzliches Ziel ist es dabei, die städtebauliche und architektonische Qualität der Städte und Dörfer zu verbessern. Der Umbau und die Erneuerung der Dörfer soll unter Berücksichtigung der sich wandelnden Bedürfnisse in Gesellschaft und Wirtschaft vorangetrieben und unterstützt werden.
- Weite Teile des Stadtgebietes (Rosenhagen eingeschlossen) befinden sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Innerhalb dieses Bereiches gilt es die Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung stärker zu nutzen und zusätzliche Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazität soll dabei bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Gerade in den Tourismusräumen sollen die jeweiligen Nachfragen nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern gedeckt werden.
- Dassow liegt in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- Ein Großteil des Stadtgebietes (Rosenhagen ausgenommen) ist als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Das Plangebiet schließt in nördlicher Richtung unmittelbar an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an.

- Die verkehrliche Erschließung der Stadt Dassow ist neben der überregionalen Verkehrsanbindung durch die B 105 auch durch ein bedeutsames flächener-schließendes Straßennetz (K 45 und K 3) gekennzeichnet, an das auch der Ortsteil Rosenhagen über die Straße des Friedens angeschlossen ist.

2.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 26 ist auf Ebene des Landschaftsplans der Stadt Dassow im nördlichen Bereich als Sonderbaufläche und im mittleren sowie südlichen Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich sowie westlich angrenzend ist das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ ausgewiesen.

Im südlichen Geltungsbereich grenzt im Westen ein Landschaftsschutzgebiet-Vorschlag „Naturküste Nordwestmecklenburg“ an den Geltungsbereich. Dieser Bereich wird im Rahmen des B-Plans Nr. 26 als Streuobstwiese überplant. Baugrundstücke werden in diesem Bereich nicht festgesetzt.

2.4. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Das Plangebiet ist im vorbereitenden Bauleitplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Dem Entwicklungsgebot wird somit Rechnung getragen. Die Straße des Friedens ist auf Ebene des Flächennutzungsplans als örtlicher Hauptverkehrsweg ausgewiesen und die Grünfläche im Osten des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht erforderlich.

Ein Bebauungsplan besteht für das Plangebiet nicht. Das Planungsrecht richtet sich derzeit aufgrund der Außenbereichslage entsprechend nach § 35 BauGB.

Nach Abschluss des Planverfahrens regelt § 30 BauGB das Baurecht im Plangebiet.

Der Bebauungsplan Nr. 26 wird im Normalverfahren inklusive Umweltprüfung sowie Umweltbericht aufgestellt. Der Umweltbericht wird bis zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erarbeitet.

3. Erläuterung der Planfestsetzungen

Die weiteren Erläuterungen der Planfestsetzungen folgen im weiteren Verfahren.

4. Umweltbericht

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und liegt der Begründung als separates Dokument bei.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow