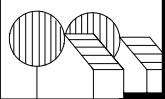
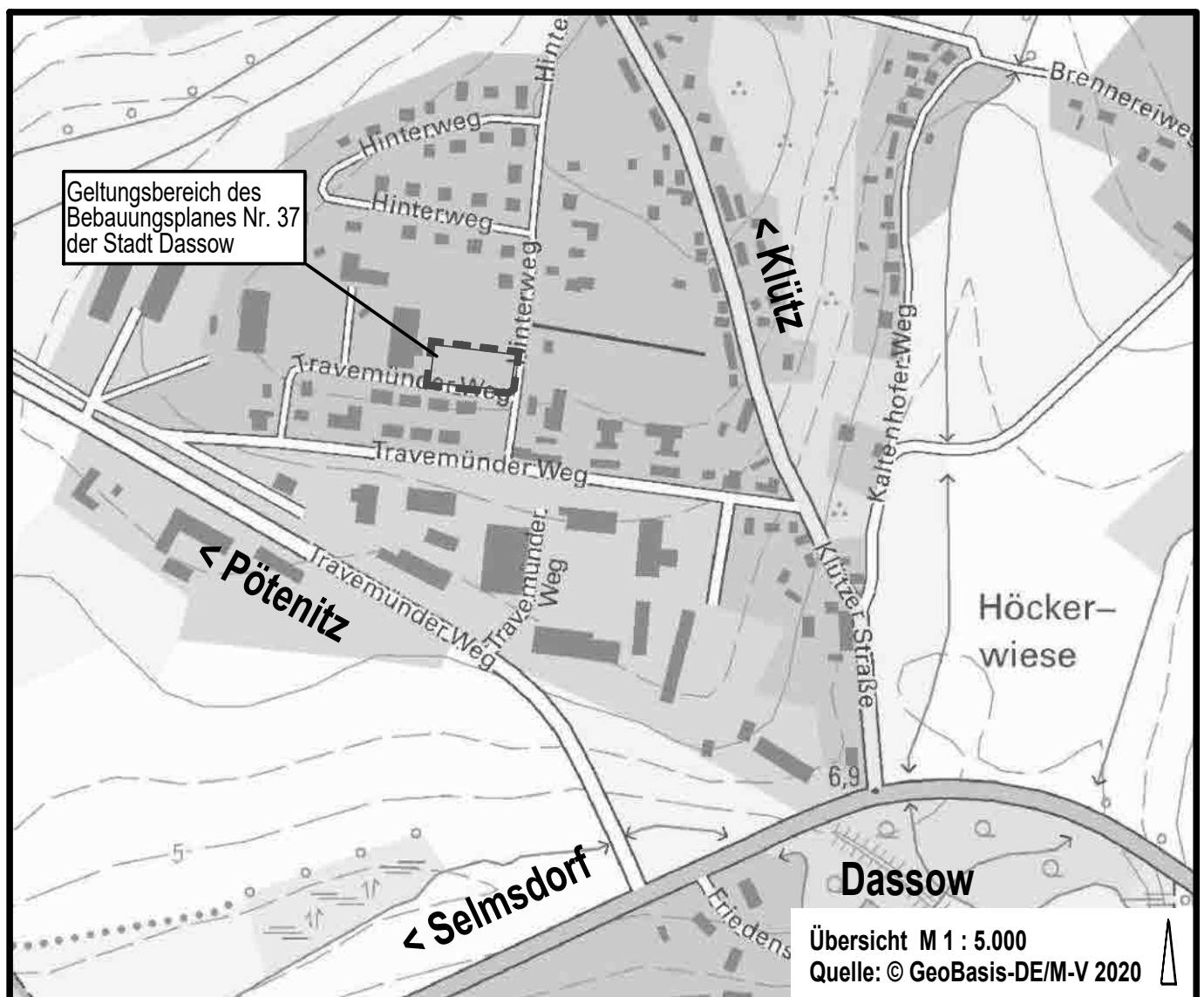


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 DER STADT DASSOW

FÜR DEN BEREICH TRAVEMÜNDER WEG



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17. Dezember 2024

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Dassow für den Bereich Travemünder Weg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Planungsgegenstand	3
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3	Plangrundlage	4
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.	Planverfahren	4
2.1	Wahl des Planverfahrens	4
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	6
3.2	Flächennutzungsplan	7
4.	Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung	7
4.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
4.2	Naturräumlicher Bestand	8
4.3	Schutzgebiete-Schutzobjekte	8
4.4	Denkmale, Bodendenkmale	9
4.5	Technische Infrastruktur	9
4.5.1	Verkehrsinfrastruktur	9
4.5.2	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	9
5.	Planungsziele und Planinhalt	9
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	9
5.2	Städtebauliches Konzept	9
6.	Inhalte des Bebauungsplanes	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	11
6.4	Größe der Baugrundstücke	12
6.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	12
6.6	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	12
6.7	Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen	13
7.	Örtliche Bauvorschriften	13

8.	Grünordnerische Festsetzungen	14
8.1	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
8.2	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	16
9.	Ver- und Entsorgung	16
9.1	Wasserversorgung	16
9.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser	16
9.3	Brandschutz/ Löschwasser	16
9.4	Energieversorgung	16
9.5	Gasversorgung	17
9.6	Telekommunikation	17
9.7	Abfallentsorgung	17
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
10.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	17
10.2	Bodenschutz	17
10.3	Munitionsfunde	18
10.4	Artenschutzrechtliche Belange	18
10.5	Lagenetz des Vermessungswesens	19
11.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	19
11.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	19
11.2	Auswirkungen auf die Umwelt	19
11.3	Flächenbilanz	22
11.4	Kosten	22
12.	Verfahrensablauf	22
TEIL 2	Ausfertigung	23
1.	Beschluss über die Begründung	23
2.	Arbeitsvermerke	23

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Ein privater Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück Travemünder Weg 9, Gemarkung Vorwerk Dassow, Flurstück 113 in Dassow zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ergänzung und Erweiterung der Wohnbebauung gestellt. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow stimmte der Einleitung eines entsprechenden Verfahrens zur Schaffung von Planungsrecht zu und hat in ihrer Sitzung am 01.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 gefasst. Die Stadt Dassow möchte Möglichkeiten der Wohnbauentwicklung auf innerörtlichen Flächen aufgrund der gestiegenen der Nachfrage nach Wohnraum nutzen. Mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Fortentwicklung des Ortsteils der Stadt Dassow vorgenommen. Die Stadt Dassow sieht hier die Möglichkeit mit der geplanten Nachverdichtung den vorhandenen und städtebaulich integrierten Standort weiterzuentwickeln. Die Zielsetzungen des privaten Vorhabenträger stehen im Einklang mit den städtebaulichen Zielen einer Wohnentwicklung im Travemünder Weg.

Bisher liegt für das Gebiet kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Umgebung des Plangebietes wird bereits für Siedlungszwecke in Anspruch genommen und die Fläche ist Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Aufgrund der Größe der Fläche ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 liegt nördlich des historischen Ortskerns getrennt von diesem durch die Bundesstraße 105.

Der Plangeltungsbereich umfasste ursprünglich das Grundstück Travemünder Weg 9 Gemarkung Vorwerk Dassow, Flurstück 113.

Mit den Entwurfsunterlagen wurde der Geltungsbereich reduziert und umfasst nunmehr die unbebauten Bereiche des ehemaligen Flurstücks 113, für das eine neue Grundstücksbildung (Flurstücke 113/1, 113/2, 113/3) erfolgt ist. In dieser Grundstücksbildung ist auch bereits der öffentliche Teil für den straßenbegleitenden Gehweg am Travemünder Weg vorgesehen (Flurstück 113/5). Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2.000 m².

Der reduzierte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch ein unbebautes Grundstück in östlicher Angrenzung an den Hinterweg und weiter durch das bebaute Grundstück Travemünder Weg 10,
- im Osten: durch Hinterweg,
- im Süden: durch den Travemünder Weg,
- im Westen: durch das bebaute Grundstück Travemünder Weg 9.



Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches und des veränderten Geltungsbereiches zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 auf dem Luftbild Quelle: © GeoBasis DE/M-V 2020

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient ein Lage- und Höhenplan im Koordinatensystem ETRS 89/UTM33 und mit dem Höhenbezug NHN im System des Deutschen Höhennetzes (DHHN2016), vom 22.02.2021, vom Vermessungsbüro Apolony, Bülower Straße 24, 19217 Rehna.

Die Flurstücksbildung des öffentlichen Grundstücks für den Gehweg (Flurstück 113/5) ist im November 2024 für Bearbeitungen zur Verfügung gestellt worden. Die in der Plangrundlage dargestellte Birke im Travemünder Weg (südliche Plangeltungsbereichsgrenze) ist im Bestand nicht mehr vorhanden (Ortsbegehung Artenschutzgutachter am 22.10.2024).

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan der Stadt Dassow besteht aus:

- Teil A – Planzeichnung im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B – Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2. Planverfahren

2.1 Wahl des Planverfahrens

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei dem Plangeltungsbereich handelt es sich um eine Freifläche innerhalb von Flächen, die bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden und die überwiegend durch umgebende Wohnbebauung sowie

dazugehörige Nebengebäude städtebaulich geprägt ist. Mit dem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches vorgenommen. Damit dient die Aufstellung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst umfasst rund 1.900 m². Somit ist der Bebauungsplan dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Mit der Planung wird somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) begründet.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Bei den genannten Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Natura 2000-Gebiete.

In der weiteren Umgebung befinden sich folgende Schutzgebiete:

- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301),
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303),
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471),
- Europäisches Vogelschutzgebiet (VSG) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401).

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb von Flächen, die bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, der Entfernung zu den Schutzgebieten und der Tatsache, dass sich zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten bereits Wohnbebauung und die Bundesstraße 105 befindet, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig vorliegen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 kann daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen. Die gewählte Verfahrensart wurde durch den Landkreis Nordwestmecklenburg bestätigt.¹

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Dassow gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Dassow ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Die Stadt Dassow liegt entsprechend dem Kartenteil des LEP in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus.

Gemäß Programmsatz 4.1 (2) LEP M-V soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Die Stadt Dassow ist als Zentraler Ort definiert. Der Innenentwicklung ist hierbei der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Planung der Stadt Dassow entspricht dieser Zielsetzung, es erfolgt die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 27.05.2024 werden folgende Aussagen getroffen.

Die Stadt Dassow wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet (vgl. Programmsatz 3.1.2 (7) **(Z)** RREP WM) und ist als

¹ Landkreis Nordwestmecklenburg, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 27.07.2021

Grundzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** RREP WM definiert. Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen gemäß Programmsatz 3.2.2 (3) (G) RREP WM in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Hierbei ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (vgl. Programmsatz 4.1 (2) **(Z)** RREP WM). Die Planung der Stadt Dassow entspricht dieser Zielsetzung, es erfolgt die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage.

Die landesplanerische Stellungnahme zu dieser Planung bewertet das Vorhaben als mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.²

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dassow stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine gemischte Baufläche dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes geht die Stadt Dassow weiterhin davon aus, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Wohnnutzung stellt innerhalb einer gemischten Baufläche eine zulässige Nutzung dar. Die Umsetzung des Vorhabens steht den Zielen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Die Bebauung entlang des Travemünder Wegs gegenüber dem Plangebiet ist traufständig und wird zum Wohnen genutzt. Westlich, in direkter Angrenzung an das Plangebiet, befindet sich ein historisches Hallenhaus, welches nicht mehr im Plangebiet berücksichtigt wird. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung in ortstypischer Bauweise mit Sattel- und Krüppelwalmdächern sowie von Bebauung freigehaltene Vorgartenbereiche.

In ca. 700 m Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich die Motocrossanlage der Stadt Dassow. Zwischen dem Plangebiet und der Motocrossanlage befindet sich wesentlich dichter gelegene, im Bestand vorhandene Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes, so dass diese Bebauung den Maßstab für das Rücksichtnahmeerfordernis bildet.

In der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes befindet sich ein Antrag auf Genehmigung für die Errichtung von Windenergieanlagen in Bearbeitung. Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 37 ist von der geplanten Errichtung der Windenergieanlagen nicht berührt.³

² Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, landesplanerische Stellungnahme vom 09.07.2021

³ Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 15.07.2021

4.2 Naturräumlicher Bestand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine unbebaute Fläche. Bei der Fläche handelt sich um eine Grünlandfläche. Der Biotop- und Nutzungstyp im gesamten Plangebiet ist als Intensivgrünland auf Mineralstandorten zu beschreiben. Teilweise wird die Fläche zum Abstellen von Pkw genutzt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Dassow besteht eine anthropogene Vorbelastung der Fläche, insbesondere durch die angrenzenden baulichen Nutzungen.

Aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der anthropogenen Vorbelastung und Nutzung des Gebietes wird die Artenvielfalt als gering eingeschätzt. Es ist innerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen mit einem Artenspektrum des Siedlungs- bzw. Siedlungsrandbereichs zu rechnen. Potentiell vorkommende Arten werden den Brutvögeln des Siedlungsraumes, die wenig störeffindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, zugeordnet. Artenschutzrechtlich relevante Wertarten sind nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet selbst ist kein Rastgebiet für Brutvögel ausgewiesen (Quelle: LUNG M-V ((CC SA-BY 3.0), Zugriff 17.10.2024). Mit Rastvögeln ist aufgrund der naturräumlichen Ausstattung und der Nähe zur bestehenden Bebauung nicht zu rechnen. Bedeutende Rastgebietsflächen befinden sich auf dem Dassower See und dessen Uferzonen, die durch das Plangebiet nicht berührt werden.

Am „Hinterweg“ innerhalb des Plangebietes befindet sich Großbaumbestand bestehend aus drei Einzelbäumen. Es handelt es sich um drei Kastanien. Gemäß Lage und Höhenplan vom 17.02.2021 des Vermessungsbüros Apolony haben alle Bäume einen Stammumfang größer 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,3 m über dem Erdboden, und sind damit gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt.

4.3 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes und in der näheren Umgebung sind keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope, Naturdenkmale oder geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen.

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Palinge Heide und Halbinsel Teschow“ (Nr. 121) liegt in einer Entfernung von ca. 2,0 km südwestlich des Plangebietes.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Uferzone Dassower See“ Palinge Heide und Halbinsel Teschow“ (Nr. 143) liegt in einer Entfernung von ca. 0,6 km südwestlich des Plangebietes und südwestlich des Travemünder Wegs.

Das Naturschutzgebiet (NSG) „Stepenitz- Maurine-Niederung“ (Nr. 259) befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,2 km südlich des Plangebietes (siehe nachfolgende Abbildung). Das NSG befindet sich südlich der Bundesstraße B 105.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Die Entfernung zum nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiet (Dassow-Prieschendorf, Schutzzone IIIA) beträgt ca. 0,3 km.

4.4 Denkmale, Bodendenkmale

Innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dassow befindet sich eine Vielzahl von denkmalgeschützten Gebäuden. Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale.

4.5 Technische Infrastruktur

4.5.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet wird durch die vorhandene Straße Travemünder Weg verkehrstechnisch erschlossen und grenzt östlich an den „Hinterweg“. Die Straße Travemünder Weg verfügt nicht über einen straßenbegleitenden Gehweg.

In der Nähe des Plangebietes im Travemünder Weg und in der Klützer Straße befinden sich Bushaltestellen des ÖPNV, die die Buslinien 321, 372 und 390 bedienen.

4.5.2 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Travemünder Weges und kann über diesen medientechnisch eingebunden werden. Das öffentliche Trinkwassernetz kann für die Löschwasserbereitstellung genutzt werden. Von einer Sicherstellung des Grundschutzes für die Löschwasserbereitstellung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung auszugehen.

4.6 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz eines privaten Eigentümers.

5. Planungsziele und Planinhalt

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Am Travemünder Weg sollen Möglichkeiten einer Wohnbebauung im Rahmen einer Nachverdichtung von bisher unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs.1 BauGB. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll über den vorhandenen Travemünder Weg erfolgen. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist nördlich des Travemünder Weges straßenbegleitend eine Fläche für einen Gehweg vorgesehen, dessen Verbreiterung und Weiterführung außerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

5.2 Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept sah ursprünglich eine Bebauung vor, die teilweise mit dem Rückbau des Hallenhauses verbunden war. Es waren insgesamt 6 Baugrundstücke vorgesehen. Mit den Entwurfsunterlagen wurde der Plangeltungsbereich auf die unbebaute Siedlungsfläche beschränkt und das historische Hallenhaus befindet sich nicht mehr im Plangeltungsbereich.

Das Plankonzept selbst sah ursprünglich eine Bebauung wie auf der südlichen Seite des Travemünder Weges mit Doppelhäusern vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird empfohlen, das Grundstück mit Einzelhäusern in Giebelstellung zu bebauen. Damit ist eine Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke bzw. Zufahrt auf die Grundstücke auf der jeweils östlichen Seite des Grundstücks möglich und der westliche Bereich der jeweiligen Grundstücke kann variabel genutzt werden. Es ist eine Bebauung in ortstypischer Bauweise vorgesehen. Die Gebäude sind eingeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m und einer Dachneigung zwischen 25 bis 45 Grad vorgesehen.

Es ist ausdrücklicher Wunsch des Vorhabenträgers, Variabilität bei der Bemessung der Größe der Grundstücke unter Berücksichtigung des Mindestmaßes der Grundstücksgröße von 500 m² zu erhalten.

6. Inhalte des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Als Baugebiet wird in der Planzeichnung ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Weitere Konkretisierungen der zulässigen Nutzungen erfolgen gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO) in den textlichen Festsetzungen. Entsprechend den textlichen Festsetzungen 1.1 bis 1.3 sind folgende Nutzungen in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässig.

1. In dem allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
2. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen
3. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind (Ferienwohnungen im Sinne des § 13a Satz 2 BauVNO), unzulässig.

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, innerhalb der bebauten Ortslage Vorwerk Baugrundstücke für eine Wohnbebauung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes vorzubereiten. Die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen ausgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass die für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen auch vorrangig für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Zu den

unzulässigen Nutzungen gehören ebenso Ferienwohnungen. In der Stadt Dassow sind andere Flächen in Küstennähe für eine Nutzung mit Ferienwohnungen vorgesehen und bereits planungsrechtlich vorbereitet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in der Nutzungsschablone durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen, hier als maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe über dem grundstücksbezogenen Bezugspunkt bestimmt.

Begründung zur Grundflächenzahl

Um die Versiegelung des Bodens und die bauliche Dichte insgesamt unter Berücksichtigung der baulichen Umgebung zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl für die baulichen Hauptanlagen mit 0,3 festgesetzt. Der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 wird im Plangebiet unterschritten. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich der zulässigen Überschreitung sind ausreichend Möglichkeiten für die Bebauung des Grundstücks mit Haupt- und Nebenanlagen gegeben.

Begründung zur Höhe baulicher Anlagen

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind i.d.R. erforderlich um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe, hier die Firsthöhe, und die Zahl der Vollgeschosse wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse allein kann nicht gewährleistet werden, dass gegenüber der Umgebungsbebauung unverträgliche Gebäudehöhen ausgeschlossen werden können. Somit trifft die Stadt Dassow ergänzende Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen. Dies dient dem Belang der städtebaulichen Gestaltung. Es wird sichergestellt, dass sich die neu zu errichtenden Gebäude in das Ortsbild einfügen. Aus diesem Grund wurde ergänzend die maximal zulässige Traufhöhe festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wurde in der Planzeichnung in Meter über NHN im DHHN2016 festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Begründung zur Bauweise

Im Plangebiet wird die ortstypische offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude der Hauptnutzung mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten. Als zulässige Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung zu den überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Sie verlaufen entlang des Travemünder Weges und berücksichtigen den Wurzelschutzbereich des geschützten Baumbestandes am „Hinterweg“.

Mit der Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden können. Damit werden gleichzeitig die nicht überbaubaren

Grundstücksflächen geregelt. Innerhalb der festgesetzten, durch Baugrenzen bestimmten Flächen, können die Hauptbaukörper angeordnet werden.

Begründung zur Stellung baulicher Anlagen

Das Plankonzept selbst sah ursprünglich eine Bebauung wie auf der südlichen Seite des Travemünder Weges als traufständige Doppelhäuser vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der festgesetzten Mindestgrundstücksgröße sollen die Baugrundstücke mit Einzelhäusern und giebelständig zum Travemünder Weg bebaut werden können. Damit ist eine Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke bzw. Zufahrt auf dem jeweiligen Baugrundstück von Osten gegeben und der westliche Bereich der jeweiligen Grundstücke kann variabel genutzt werden.

**6.4 Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Im Plangebiet wird die Mindestgröße der Baugrundstücke festgesetzt. Einer Aufteilung der Grundstücke in zu kleine Parzellen und der Schaffung einer größtmöglichen Anzahl von Baugrundstücken wird mit der Festsetzung der Mindestgröße der Baugrundstücke entgegengewirkt. Die Belange der vorhandenen Erschließung wirken limitierend. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über den Travemünder Weg.

**6.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Mit der geplanten Nachverdichtung wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unter Berücksichtigung der vorhandenen Erschließung und des damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehrs festgesetzt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass die Wohnungsanzahl und damit die Nutzungsintensität im Plangebiet begrenzt wird.

**6.6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Ausgenommen davon sind Einfriedungen, eingefriedete Standplätze für Abfallbehälter und Zugänge und Zufahrten zu den Baugrundstücken. Die Festsetzung dient dem Belang der städtebaulichen Gestaltung und dem Freihalten der ortstypischen Vorgartenbereiche von baulicher Nutzung. Als Vorgartenbereich wird die Fläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze definiert. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert und soll nicht durch bauliche Anlagen gestört und optisch beeinträchtigt werden.

Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Zum Schutz der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind die definierten Wurzelschutzbereiche (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) von Bebauung freizuhalten. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.

6.7 Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke erfolgt über die vorhandene Straße Travemünder Weg. Das städtebauliche Ziel der Stadt Dassow besteht in der Herstellung eines straßenbegleitenden Gehweges im Travemünder Weg. Innerhalb des Plangebietes wurde der Gehweg berücksichtigt. Eine Verlängerung und eine Verbreiterung des Gehweges außerhalb des Plangeltungsbereiches ist vorgesehen.

Von der Straße „Hinterweg“ sind keine Grundstückszufahrten zu dem Plangebiet zulässig. Hierzu wurde die zeichnerische Festsetzung getroffen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)

Städte und Gemeinden haben die Möglichkeit zur Gestaltung des Ortsbildes gemäß § 86 Abs. 3 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften in einem Bebauungsplan zu erlassen. Die Stadt Dassow macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Im Bebauungsplan werden ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Anforderungen nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V zu Dächern, zur Zahl der Stellplätze und zu Einfriedungen sowie Abfallbehältern festgesetzt.

Dächer

Im Plangebiet soll entsprechend der vorhandenen Bebauung die vorherrschende und ortstypische Dachgestaltung und somit eine Dachneigung von 25° bis 45° zulässig sein. Moderne flache und flach geneigte Dächer sind nicht zulässig.

Für untergeordnete Gebäudeteile sowie für Carports, Garagen und Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind abweichende Dachneigungen zulässig. Gleiches gilt für Terrassen- und Wintergartenüberdachungen.

Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze

Die Stadt Dassow verfügt nicht über eine Stellplatzsatzung. Die Festsetzung der Anzahl der Stellplätze je Wohnung dient städtebaulichen und verkehrlichen Erfordernissen. Es soll gesichert werden, dass Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet werden. Ziel ist es, die öffentliche Verkehrsfläche nicht für zusätzliche Stellplätze in Anspruch zu nehmen und den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken selbst zu regeln.

Einfriedungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen.

Die Höhe der Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird auf 1,20 m begrenzt, im Bereich von Straßeneimündungen dürfen die Einfriedungen eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten, um die Einhaltung notwendiger Sichtbeziehungen zu gewährleisten.

Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden.

Abfallbehälter

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind und somit sind sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus der Sicht zu entziehen. Diese Festsetzungen dienen der positiven Ortsbildgestaltung.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes ist es der maßgebliche Grundsatz, die vorhandenen Bäume am „Hinterweg“ straßenbegleitend dauerhaft zu erhalten und somit auch Einfluss auf die Gestaltung des Straßenbildes zu nehmen.

Zusätzlich wird vorgegeben, dass unter Berücksichtigung der ländlichen Umgebung Obstbäume auf den Grundstücken anzupflanzen sind.

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

Begründung zum Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und der reduzierten Bodenversiegelung werden die Festsetzungen dahingehend getroffen, dass eine gärtnerische Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu sichern ist. Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten sowie Steinbeete sind ausgeschlossen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Stein- und Schottergärten beeinflussen das Siedlungsklima und die Bodenfunktionen im negativen Sinne. Die sogenannten „Kies- und Schottergärten“ versiegeln die Flächen und besitzen kaum Bepflanzung. Dies wirkt sich beeinträchtigend auf die ökologischen Funktionen insbesondere bei Starkregenereignissen und bei langanhaltender Hitze im Sommer innerhalb des Plangebietes aus. Angesichts des Klimawandels gilt es, innerhalb von Siedlungsgebieten zusätzliche Effekte der Überhitzung zu minimieren.

Begründung zur Versickerung von Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich schadlos auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu verwerten.⁴ Die Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswasser wurden gutachterlich untersucht und bewertet.⁵ Im Baugrundgutachten wird dargestellt, dass die Kriterien für die Versickerung von Niederschlagswasser hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und des Sickerweges in allen Bereichen gegeben sind.

„Für die Versickerung von Niederschlagswasser bestehen allgemein folgende Möglichkeiten:

- *Anordnung von Versickerungsanlagen, die in den Untergrund einbinden, z.B. Rigolen, Sickerschächte etc.*
- *An der Geländeoberfläche angeordnete Sickermulden und -teiche sowie Flächenversickerungen.*

Unter den anstehenden Baugrund- und Grundwasserverhältnissen sind alle Arten von Versickerungen möglich.

Gutachterlich wird je Grundstück folgende Bemessung für eine Rohrrigole mit 3 Sickerrohren DN200 angegeben:

Breite: $b \geq 2,0 \text{ m}$

Länge: $l \geq 22,0 \text{ m}$

Volumen: $V \geq 5,8 \text{ m}^3$

Tiefe: $t = 0,60 \text{ m}$

Entleerungszeit: $\sim 2,5 \text{ h}$

Eine vorgeschaltete Zisterne kann durch die Pufferwirkung die Betriebssicherheit der Anlagen jeweils erhöhen. Ein Überlauf wird unter Berücksichtigung der getroffenen gutachterlichen Annahmen nicht erforderlich.⁶

Die vorgeschlagenen Maßnahmen vermindern den Oberflächenabfluss des Regenwassers und tragen zur Neubildung von Grundwasser und der Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion bei. Die getroffenen gutachterlichen Annahmen berücksichtigen die festgesetzte Grundflächenzahl und deren zulässige Überschreitung.

Begründung zur Vermeidung einer Vollversiegelung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden und in den Grundwasserhaushalt. Die Versickerungsfähigkeit und Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist gemäß Baugrundgutachten gegeben.

⁴ Zweckverband Grevesmühlen, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 16.07.2021

⁵ Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, Stand:02.07.2024

⁶ Geotechnischer Untersuchungsbericht (Baugrundgutachten), Geotechnisches Sachverständigenbüro Dipl.-Ing. Timm-Uwe Reeck, Wismar, Stand:02.07.2024, S.10/11

8.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Baugrundstück ist mindesten ein Obstbaum der vorgegebenen Pflanzqualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung wird getroffen, um eine ortstypische Anpflanzung von Obstbäumen auf den Baugrundstücken zu sichern.

8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In der Planzeichnung wurde insgesamt drei Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Festsetzung dient der Vermeidung von Baumverlusten und damit verbunden der Verbesserung bzw. dem Erhalt des lokalen Kleinklimas im Plangebiet.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke im Plangebiet kann durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) grundsätzlich gewährleistet werden. Neue Trinkwasserhausanschlüsse sind herzustellen. Der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung zwischen dem Erschließer und dem ZVG ist hierfür erforderlich.

9.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser und Niederschlagswasser

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers kann durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen gewährleistet werden. Das Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern bzw. zu verwerten. Der Nachweis der Versickerung wurde im vorliegenden Baugrundgutachten geführt. Im Baugrundgutachten wird dargestellt, dass die Kriterien für die Versickerung von Niederschlagswasser hinsichtlich der Wasserdurchlässigkeit und des Sickerweges in allen Bereichen gegeben sind.

9.3 Brandschutz/ Löschwasser

Löschwasser kann durch den ZVG im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitgestellt werden. Im Travemünder Weg in jeweils ca. 200 m Entfernung zum Plangebiet stehen zwei Hydranten zur Löschwasserbereitstellung zur Verfügung. Aufgrund der direkt an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung ist davon auszugehen, dass der Grundschutz bereits für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten ist und für das zwischen der vorhandenen Bebauung liegende Plangebiet der Grundschutz somit ebenfalls als gesichert angesehen werden kann.

9.4 Energieversorgung

Die Stadt Dassow wird durch die E.DIS AG mit Elektroenergie versorgt. Im bisherigen Planverfahren hat der Energieversorger keine Stellungnahme abgegeben.

9.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Stadt Dassow durch die Travenetz GmbH. Eine Gasversorgung ist aus dem Bestandsnetz möglich.⁷

9.6 Telekommunikation

Die Stadt Dassow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Anschlussmöglichkeiten des Plangebietes sind in der nachgelagerten Planung zu darzustellen und abzustimmen.

Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

9.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg über die vorhandene Verkehrsanbindung.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige.

10.2 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 der zuständigen unteren 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

⁷ Travenetz GmbH, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 22.06.2021

Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

10.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet 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. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

10.4 Artenschutzrechtliche Belange

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, soll die Beräumung der Freiflächen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar (28./29. Februar) erfolgen. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist dann durch den Bauherrn/ Vorhabenträger der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

Reptilien und Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Artengruppen Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des

Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen außerhalb dieser Zeit sind nur zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG eingehalten werden. Der Nachweis, dass keine geschützten Tierarten (z.B. Brutvögel, Fledermäuse) vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Verursacher der zuständigen Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

10.5 Lagenetz des Vermessungswesens

Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes sind dauerhaft zu erhalten. Bei Beschädigungen oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wiederherstellen zu lassen.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

11.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Mit der Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Dassow nachgekommen. Die Nachverdichtung innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches dient der Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils.

Die zusätzlichen Verkehre für maximal drei Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches werden als unerheblich bewertet und können über den Travemünder Weg aufgenommen werden.

Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der geplanten Wohnnutzung städtebauliche Spannungen ausgelöst werden. Die Maßnahme ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

11.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Dassow. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und somit eine nachhaltige Inanspruchnahme von Flächen des Siedlungsbereiches. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter voraussichtlich nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes und nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tierarten zu rechnen. Mit der Aufnahme der allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sollen zukünftige Bauherren auf die gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen werden, um Verletzungen des Artenschutzes zu vermeiden. Im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen sind Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

Schutzgut Pflanzen

Die Fläche selbst ist als Intensivgrünland auf Mineralstandorten zu beschreiben. Auswirkungen durch den Verlust von Vegetation und Habitaten sind daher nicht zu erwarten. Zukünftig könnten sich durch neue und andere Lebensräume und Vegetationsstrukturen (bspw. durch Hausgärten, Heckenstrukturen und Obstbäume) entwickeln. Dies wären Voraussetzungen für das Entstehen einer biologischen Vielfalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich in Angrenzung an den „Hinterweg“ drei nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) geschützte Bäume. Bäume haben im Allgemeinen eine hohe Bedeutung für den Naturhaushalt und sind Lebensgrundlage für wildlebende Tierarten. Diese Bäume werden zum Erhalt festgesetzt und zudem wird durch Festsetzung sichergestellt, dass eine Beeinträchtigung des Wurzelschutzbereiches nicht erfolgen kann. Durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen werden negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen zusätzlich verringert.

Schutzgut biologische Vielfalt

Aufgrund der starken Überprägung durch den Menschen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet gering.

Schutzgut Boden und Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen erfolgt auf einem bisher unbebauten Grundstück innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Die nicht versiegelten Böden sind durch die vorherrschende Nutzung anthropogen überprägt, die natürlichen Bodeneigenschaften sind gestört. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale Neuversiegelung (incl. Teilversiegelung) auf den Baugrundstücken von insgesamt ca. 800 m². Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Kompensationspflicht. Für Stellplätze und deren Zufahrten etc. wird zur Vermeidung der Vollversiegelung eine teilversiegelte Befestigung festgesetzt, zudem sind Schottergärten und Steinbeete unzulässig.

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch nachhaltige Versiegelungen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als gering erheblich zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserleiter ist bedeckt, die Mächtigkeit der bindigen Deckschichten wird mit ≥ 10 m angegeben, der Grad der Geschützttheit ist hoch.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist vorzusehen, die Möglichkeiten der Versickerung sind hierbei auszuschöpfen.

Dies sich wird positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken. Die zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets gefährden die Grundwasserqualität nicht. Das Schutzgut Wasser wird im Ergebnis voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Klima und Schutzgut Luft

Aufgrund der Zunahme der Versiegelung im Plangebiet durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe des Plangebietes, sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam.

Die Bäume am „Hinterweg“ bleiben erhalten. Bäume sind wichtige Sauerstofflieferanten und beeinflussen gerade im besiedelten Bereich das Mikroklima positiv und tragen so allgemein zur Luftreinhaltung bei. Neuanpflanzungen auf den Baugrundstücken sind festgesetzt und tragen somit ebenfalls zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vorbelastungen der Luftqualität können ausgeschlossen werden, da es sich um Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes handelt. Es sind keine Belastungsquellen vorhanden, die erkennbar auf die Plangebiet einwirken. Die lufthygienische Situation wird durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Siedlungsbereiches der Stadt Dassow. Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Gewerbe- und Wohnbebauung im westlichen Siedlungsgebiet der Stadt Dassow sowie der Sichtachse zur offenen Landschaft des Dassower Sees. Das Vorhaben im Travemünder Weg stellt hier eine Verdichtung der Wohnbebauung dar und führt zu keinen erheblichen Änderungen des bestehenden Landschaftsbildes. Die Bäume am „Hinterweg“ zählen zu den landschaftsbildprägenden Elementen an der Grenze zum Plangebietes und bleiben erhalten. Die landschaftlichen Freiräume sind von der geplanten Bebauung nicht betroffen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In der Stadt Dassow ist eine Vielzahl denkmalgeschützter Gebäude vorhanden. Innerhalb des Plangebietes und der unmittelbaren Umgebung befinden sich jedoch keine denkmalgeschützten Gebäude. Über Bodendenkmale liegen keine Informationen vor. Ein vorsorglicher Hinweis bei möglichen Funden wurde berücksichtigt.

Schutzgut Mensch

Auf das Plangebiet wirken keine erkennbaren, relevanten Immissionen ein. Durch die zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind keine relevanten Emissionen zu erwarten, so dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse erhalten bleiben.

Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion und des Erholungswertes der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Mit der Umsetzung der Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum nachgekommen.

Grünes Band

Westlich der Stadt Dassow verläuft das gemäß § 21 BNatSchG geschützte Biotopverbundsystem „Grünes Band“. Im Standarddatenbogen (2017) für das Europäische Vogelschutzgebiet „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471) wird das „Grüne Band“ als Bedeutung für das

Gebiet aufgeführt. Die Palinger Heide und die Halbinsel Teschow sind als Landschaftsschutzgebiet (Nr. 121) ausgewiesen und Bestandteil des „Grünen Bandes“. Es gilt die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet vom 26. April 2011.

Das Planvorhaben befindet sich außerhalb der Schutzgebiete. Es werden keine Flächen der Gebiete direkt in Anspruch genommen. Schutzzweck und Erhaltungsziele der Schutzgebiete werden nicht berührt.

11.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m²; der Anteil des allgemeinen Wohngebietes nimmt 1.884,7 m² ein. Der verbleibende Teil von 105,7 m² ist Straßenverkehrsfläche.

11.4 Kosten

Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Grundstücke sind über die vorhandene örtliche Erschließungsstraße Travemünder Weg erschlossen. Für die medientechnische Erschließung der Baugrundstücke sind jeweils vertragliche Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und dem jeweiligen Bauherrn erforderlich.

12. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in der Sitzung am 01.09.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 07.06.2021 bis einschließlich 09.07.2021. Die Öffentlichkeit konnte sich in diesem Zeitraum frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und Stellung zu der Planung nehmen. Die Planunterlagen konnten im Amt Schönberger Land, im Fachbereich IV, 1.OG an der Aushangtafel, in 23923 Schönberg, Dassower Str. 4 eingesehen werden und waren auf der Internetseite des Amtes Schönberger Land verfügbar. Es liegen Stellungnahmen von der Öffentlichkeit vor.

Die frühzeitige Beteiligung der berühren Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.06.2021. Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben. Die Behandlung der Stellungnahmen ist der Abwägungsdokumentation zu entnehmen.

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Die weiteren Verfahrensschritte werden fortgeschrieben.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am gebilligt.

Dassow, den..... (Siegel)

.....
Sascha Kuhfuß
Bürgermeister
der Stadt Dassow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow durch das:

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