

SATZUNG DER STADT DASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31 „AM DORFTEICH“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB



TEXTTEIL C

Entwurf

AUFTRAGGEBER: Der Bürgermeister der Stadt Dassow
Am Markt 15, 23972 Schönberg

AUFTRAGNEHMER: Planungsbüro G. Schulz Stadtplanung
Webseite: www.planungsbuero-schulz.de

BEARBEITER: Dipl.- Ing. Gunther Schulz
Dorf Mecklenburg, den, 30.03.2022,
geändert am 30.01.2024
Fortschreibung der Planung ab 08/2024 durch
T+R Ingenieure GmbH, Beethovenstraße 2,
85057 Ingolstadt Tek. 0841/2328
Herr Dipl.- Ing.(FH) Holger Ranft
email: h.ranft@tringenieure.de

Stand 17.12.2024

Inhaltsverzeichnis

I. BEGRÜNDUNG	4
1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung.....	4
1.1 Lage, Abgrenzung und Größe.....	4
1.2 Aufstellungsbeschluss.....	4
1.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topographie.....	6
1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes.....	6
1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung.....	6
1.6 Besitz und Eigentumsverhältnisse	6
1.7 Altlasten	6
1.8 Freiflächen und Grünbestand.....	6
1.9 Plangrundlage	6
1.10 Vorbelastungen durch Lärm.....	6
1.11 Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz.....	7
1.12 Denkmalschutz.....	7
2. Höherrangige und überörtliche Planungen	7
2.1 Landesentwicklungsplan	7
2.2 Regionalplan	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
3. Ziele und Zwecke des vorzeitigen Bebauungsplanes.....	9
3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis.....	9
3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze	9
4. Planinhalt.....	10
4.1 Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2 Maß der baulichen Nutzung	10
4.3 Bauweise.....	10
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
4.5 Gestaltung der baulichen Anlagen	11
5. Erschließung.....	11
5.1 Verkehrstechnische Erschließung.....	11
5.2 Entwässerung.....	11

5.3 Wasserversorgung.....	12
5.4 Löschwasser	12
5.5 Elektroenergieversorgung	12
5.6 Abfallentsorgung	12
5.7 Telekommunikation	12
6. Auswirkungen auf die Umwelt	13
6.1 Immissionsschutz.....	14
6.1.1 Lärm.....	14
6.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse	15
6.3 Altlasten Bodenschutz.....	16
6.4 Auswirkungen auf den Verkehr	16
6.5 Auswirkungen auf den Bestand.....	16
7. Finanzielle Auswirkungen	16
8. Verfahrensvermerk.....	17

Anlagen:	Seite
Abb. 1 Geltungsbereich ohne Maßstab	5
Abb. 2 Auszug Flächennutzungsplan ohne Maßstab	8

I. BEGRÜNDUNG

1. Räumliche Einordnung und Zielsetzung

1.1 Lage, Abgrenzung und Größe

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,34 ha. Das Plangebiet liegt in der Stadt Dassow Ortsteil Barendorf. Es liegt in der gewachsenen Ortsstruktur und wird von vorhandenen Gebäuden begrenzt.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat am 28.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 31 beschlossen. Am 16.02.2020 wurde der Grundsatzbeschluss den Geltungsbereich zu reduzieren, gefasst.

Seit dem Aufstellungsbeschluss und dem Grundsatzbeschluss von 2020 wurde die Bauleitplanung so konkretisiert, dass sich der damals geplante Geltungsbereich sowie auch die erforderlichen Planungsumgriffe stark reduziert haben.

Das Plangebiet umfasst nun die Flurstücks-Nrn. 55, 57 und 58 ganz (Parzellen) sowie Teile der Flurstücks-Nrn. 142 und 143 „Strandkoppel“ und umfasst rund 3.080 m², fällt also unter § 13a (1) 1.

Planungsziele:

Das Planungsziel ist die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken für die Stadt Dassow im zentralen Ortslagenbereich Barendorfs und die Sicherung des innergebietlich vorhandenen Dorfteiches. Die Erschließung ist über eine verkehrsgerechte Anbindung an das bestehende Baugebiet entlang der Straße „Strandkoppel“ zu sichern.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.



Abb. 1 Geltungsbereich ohne Maßstab

1.3 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse, Topographie

Das Gelände ist überwiegend eben. Der südöstliche Bereich auf dem Flurstück 55 ist teilweise mit 2 Holzhäusern bebaut. Westlich des Plangebietes verläuft ein Feldweg und ist teilweise mit Schotter aufgefüllt und befestigt. Er weist Gebüsche und Baumgruppen auf. Westlich des Weges verläuft ein offener Entwässerungsgraben. Nordwestlich verläuft ein mit Asphalt versiegelter Weg.

1.4 Derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes

Auf dem südlichen Teil stehen 2 Holzhäuser, der übrige Teil des Plangebietes wird als Wiese genutzt. Der nördliche Teil unterliegt keiner Nutzung.

1.5 Nutzungsstruktur in der Umgebung

Das Plangebiet liegt eingebettet in der Ortslage Barendorf. Nördlich, westlich, südlich und östlich sind überwiegend Wohn- und Nebengebäude anzutreffen.

1.6 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind in Privatbesitz. Die Wegeparzelle Flurstück 143 ist Eigentum der Stadt Dassow.

1.7 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

1.8 Freiflächen und Grünbestand

Die derzeit ungenutzten Flächen weisen teilweise Bewuchs und Gebüsche auf. Teilweise ist ein Obstgarten und landwirtschaftlich genutztes Gelände (Wiese) sowie Gartenbrachen anzutreffen. Ein Teil der Flächen (Feldweg) ist mit Schotter belegt.

1.9 Plangrundlage

Als Plangrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte.

1.10 Vorbelastungen durch Lärm

Der Geltungsbereich liegt an einer Erschließungsstraße einer Ferienhaussiedlung (Bebauungsplan Nr. 4). Es sind nur geringe Belastungen durch Verkehrsbelastungen zu erwarten.

Eine weitere Lärmbelastung durch Nutzung der Wege im Geltungsbereich kann bei der Bewirtschaftung der in der Nähe liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden sein.

1.11 Trinkwasserschutz, Hochwasserschutz

Der Standort liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Da östlich des Bearbeitungsgebietes liegende Gewässer (Teich) wird von der Planung nicht berührt. Ein ausreichend bemessender Ablauf verhindert auch bei Starkregen eine Überstauung des Geländes.

1.12 Denkmalschutz

Denkmalpflegerische Belange werden nicht berührt. Kulturdenkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2. Höherrangige und überörtliche Planungen

2.1 Landesentwicklungsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen besteht eine Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

Die Erhaltung und Weiterentwicklung der Ortsteile der Stadt Dassow steht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Regionalplan

Die Stadt Dassow mit der dazugehörigen Ortslage Barendorf gehört zur Planungsregion Westmecklenburg. Sie liegt gemäß des Regionalen Raumentwicklungsprogrammes Westmecklenburg (RREP vom 31.08.2011) im mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes der Hansestadt Lübeck und im Tourismusraum/Tourismusentwicklungsraum.

Bereiche entlang der Küste, beidseitig der Harkenbäk und im Uferbereich des Dassower Sees gehören zum Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Teile des NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäknieferung“ sowie des NSG „Uferzone Dassower See“). Weitere Flächen nördlich und südlich des Dassower Sees liegen im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (SPA „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“).

Darüber hinaus befindet sich die Stadt innerhalb der Landschaftszone "Ostseeküstengebiet" (Landschaftszone), am südlichen Rand des "Nordwestlichen Hügellandes" (Großlandschaft) sowie des "Dassower Beckens" (Landschaftseinheit).

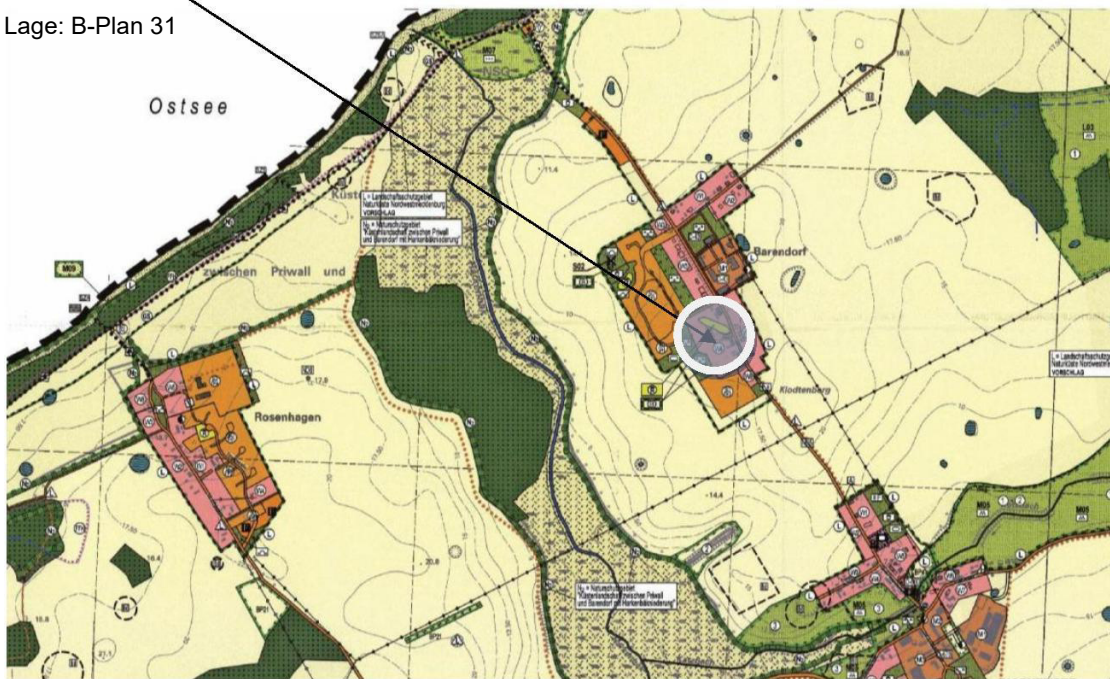
Innerhalb des Stadt-Umland-Raumes Lübeck nimmt Dassow die Funktion eines Grundzentrums wahr. Grundzentren sollen so entwickelt werden, dass sie eine angemessene Versorgung der Bevölkerung des zugeordneten Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sichern. Damit kann zur wirtschaftlichen Stärkung der schwachstrukturierten ländlichen Räume beigetragen werden.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist der gesamte Geltungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Abbildung 1:Planausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Dassow Planungsstand 14.05.2019 ohne Maßstab

Lage: B-Plan 31



3. Ziele und Zwecke des vorzeitigen Bebauungsplanes

3.1 Planungsanlass und Planungserfordernis

Nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB) ist es Aufgabe der Bauleitplanung „...die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.“

Die Stadt Dassow möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes die Art der baulichen Nutzung dem tatsächlichen Bedarf anpassen.

Durch die ländliche Struktur und Lage der Stadt Dassow mit dem Ortsteil Barendorf ist der Anteil an Mehrfamilienhäusern sehr gering. Der Wohnungsbedarf kann hier ausschließlich als Wohneigentum in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern gedeckt werden.

Im Rahmen der Daseinsvorsorge ist die Stadt Dassow angehalten entsprechende Flächen zur Verfügung zu stellen und die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohneigentum zu schaffen. Die Nutzung von Baulücken innerhalb der Ortslagen hat dabei grundsätzlich Vorrang vor der Ausweisung möglicher neuer Baugebiete im Ortsbereich.

3.2 Planungsziele und Planungsgrundsätze

Im Plangebiet sollen die Voraussetzungen für den Neubau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Die verkehrliche Erschließung soll so effektiv wie möglich erfolgen.

Das Vorhaben wird als Bebauungsplan entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt.

Dies ist im vorliegenden Fall möglich, da die Größe der Fläche des Bebauungsplanes 20.000m² nicht überschreitet. Im Rahmen von Bestandsaufnahmen wurde darüber hinaus festgestellt, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Siehe hierzu Erläuterungen zu Punkt 6 mit Bezug auf die Ortsbegehung durch das Büro T+R Ingenieure am 16.03.2024 sowie Feststellungen aus bisherigen Bauleitplanungen.

4. Planinhalt

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird insgesamt als „Wohngebiet“ ausgewiesen. Mit der Errichtung der geplanten Wohnbebauung wird eine Abrundung/Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung erreicht. Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Ferienwohnungen sind untergeordnet zulässig.

Terrassendächer und Wintergärten sind zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl orientiert sich an den zulässigen Werten für „Allgemeine Wohngebiete“. Die Grundflächenzahl beträgt demnach 0,3. Die Ausweisung einer höheren Grundflächenzahl ist in diesem Bereich städtebaulich nicht begründbar.

Für die geplante Nutzung ist keine höhere Ausweisung erforderlich, damit wird dem Minimierungsgebot entsprochen und die zulässige Flächenversiegelung reduziert.

In der Umgebung des Plangebietes sind verschiedene Bauformen anzutreffen. Entlang der Seestraße weisen die Gebäude überwiegend 1 Vollgeschoss auf und sind durch geneigte Satteldächer gekennzeichnet, Die geplante Wohnbebauung soll sich einfügen und den Bestand nicht überragen.

Aus diesem Grund wurde die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt.

4.3 Bauweise

Im Geltungsbereich ist eine offene Bauweise zulässig. Die offene Bauweise ist für die geplante Nutzung sinnvoll und zweckmäßig.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen gekennzeichnet.

- Die Stellplätze sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigem Material vorzusehen. Die Erschließungsstraßen sind mit Pflaster ohne Fugenverguß oder anderem wasserdurchlässigem Material befestigt.
- Lagerbehälter dürfen nur unterirdisch angelegt werden.

4.5 Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sollen ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung der Wahrung des Gebietscharakters dienen.

Die Dachdeckung in der Stadt Dassow und ihren Ortsteilen ist gemischt. Teilweise ist Ziegel- und Weichbedeckung anzutreffen. Die Baukörper sind straßenbegleitend oder ca. im rechten Winkel zu Straße angeordnet.

Die Festsetzungen zur Dachneigung und zur Fassade gewährleisten, dass die ortstypische Bauweise aufgenommen wird. Für Dassow gibt es keine Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung, deren Festsetzungen aufzunehmen sind.

5. Erschließung

5.1 Verkehrstechnische Erschließung

5.1.1 Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird durch die Strandkoppel an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Errichtung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen durch die Stadt Dassow ist im Geltungsbereich nicht geplant.

Die Zufahrt zu den Grundstücken wird von den Vorhabensträgern auf Grundlage der aktuellen Planung Stand 17.06.2024 erstellt. Diese liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Damit ist die erforderliche Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

5.1.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr im Geltungsbereich ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Öffentliche Stellplätze sind aufgrund der geplanten Nutzungen nicht erforderlich und daher nicht geplant. Es ist mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit (WE) zu errichten.

5.2 Entwässerung

Träger der Entsorgung ist der Zweckverband Grevesmühlen. Alle Grundstücke im Geltungsbereich sind an die zentrale Schmutzwasserversorgung angeschlossen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen, als Niederschlagswasserbeseitigungspflichtigem (im Auftrag der Kommune), vertraglich zu regeln. Ein entsprechender Erschließungsvertrag ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

5.3 Wasserversorgung

Die Stadt Dassow wird vom Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen zentral mit Trinkwasser versorgt. Alle im Plangebiet vorhandene Grundstücke sind angeschlossen.

Die Wasserversorgung im Geltungsbereich ist über vorhandene Anlagen möglich.

Das Plangebiet wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

5.4 Löschwasser

Über die Trinkwasserversorgungsleitung steht ebenfalls ein Grundschutz für die Brandbekämpfung zur Verfügung. Eine Entnahme von Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden ist gewährleistet.

5.5 Elektroenergieversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie ist für alle Grundstücke vorhanden.

5.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Für die Abfallentsorgung ist im Geltungsbereich an der Strandkoppel ein gemeinsamer Standortplatz für Müll und Wertstoffgefäße vorzusehen.

5.7 Telekommunikation

Die Versorgung über das bestehende Netz der Telekom AG kann im Plangebiet sichergestellt werden.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend §13a BauGB findet das beschleunigte Verfahren Anwendung. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und auch das nähere und weitere Umfeld liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes (§ 22 bis 29 BNatSchG, § 32 BNatSchG). Die nächsten Schutzgebiete sind:

- Das FFH-Schutzgebiet (DE2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave in südöstlicher Richtung in ca. 1.310 m Entfernung,
- Das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Harkensee mit Harkenbäkniederung“ in ca. 450 m östlicher Entfernung.

Bei der im Jahr 2021 durchgeführten Kartierung wurden keine besonders geschützten Biotop (§ 20 NatSchAG M-V) gefunden. Im Osten, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes, schließt sich ein permanentes Kleingewässer, welches als geschütztes Biotop (NWM 00564, Kartierungsjahr 1997) gem. § 20 NatSchAG M-V geführt wird, an. Es handelt sich um ein „Stehendes Kleingewässer, einschl. der Ufervegetation“. Auswirkungen auf das v. g. Biotop durch die geplante Bebauung sind als gering zu bezeichnen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich um bereits als Freizeitgrundstücke genutzte Flächen, welche regelmäßig gepflegt und bewirtschaftet werden. Auf Flurstücks-Nr. 58 wurde bereits auf Grundlage einer früheren Baugenehmigung eine Bodenplatte erstellt, welche derzeit brach liegt. Die geplanten Zufahrten liegen auf Flächen bereits aktueller verkehrlicher Nutzung u.a. als Grundstückszufahrten. Bedingt durch die Nutzungsgeschichte und die aktuellen Nutzungen sind die für die bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen durch hochstaudenartigen Bewuchs einschl. lockerer junger Weidenbewuchs, intensiv genutzter Weidenutzung, und Hausgartennutzung (Obstbäume) geprägt. Besondere Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt besitzen diese Flächen deshalb nicht.

Aufgrund der aktuellen Nutzung der Grundstücke, der vorhandenen Verkehrsbewegungen aber auch der Einbindung in die bewohnten Ortsbereiche (im

Osten der Ortskern, im Westen und Süden relativ neue Bebauungen durch Baugebiete) mit entsprechender Hautiernutzung ist von einem gestörten Lebensraum auszugehen, so dass keine potentiell gefährdete Arten zu erwarten sind.

Bei einer Begehung der Fläche durch das Büro T+R Ingenieure GmbH am 16.03.2024 wurden keine potentiell relevanten Arten festgestellt. Für Fledermäuse und sonstige artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten finden sich aufgrund der Gebietsstruktur keine geeigneten Quartier- und Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich und dessen Wirkraum, ebenso wenig für feld- und gehölzbrütende Vogelarten.

Reptilien- und Amphibienpopulationen wurden nicht festgestellt, können aber aufgrund der Nähe zum Dorfteich nicht ausgeschlossen werden. Allerdings befindet sich der Planbereich inmitten bestehender Bebauung, so dass von entsprechend unattraktiven Standorten der Habitate ausgegangen werden kann.

Dies wird bekräftigt durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aus den direkt angrenzenden früheren Bebauungsplänen Nr. 25 „Ferienhausgebiet“ als auch Nr. 4 „Ostseeblick Barendorf – Ferienhäuser westlich der Seestraße“, welche außer den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen keine weiteren CEF-Maßnahmen für gefährdete Arten beinhalten, somit diese auch nicht festgestellt wurden.

Somit ist im Bereich der geplanten Vorhaben für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht von Störungen, einer Schädigung von Individuen und Ihren Entwicklungsformen oder von Lebensraumverlust auszugehen.

Es werden also keine Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung oder zur Sicherung der kontinuierlichen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich, da mit dem Vorhaben keine Gefährdungen oder Störungen von Tierarten oder Individuen zu erwarten sind.

Die vorliegende Konzeption der Bauflächen berücksichtigt die Belange der Eingriffsvermeidung/-minimierung (§ 15 (1) BNatSchG), da hierfür Flächen ausgewählt wurden, die keiner besonderen Funktionen im Natur- und Landschaftshaushalt besitzen.

6.1 Immissionsschutz

6.1.1 Lärm

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Fragen nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Prinzipiell sind nur zwei mögliche Immissionsquellen, die auf das Plangebiet einwirken zu erkennen. Diese bestehen aus den Verkehrsimmissionen, die von der Seestraße und der Strandstraße ausgehen. Das Plangebiet liegt ca. 60 m westlich der Seestraße und östlich angrenzend an das bebaute B-Plan-Gebiet Nr. 04 (Sondergebiet FH Ferienhaus). Die Belastung durch den fließenden Verkehr auf der See- und Strandstraße ist aufgrund der Verkehrsdichte als sehr gering einzuschätzen.

Die von der südwestlich gelegenen landwirtschaftliche Nutzfläche ausgehenden Emissionen wie zum Beispiel

- landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen
- gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle

sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt.

Eine zusätzliche Lärmbelastung im Gebiet ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

- Sonstige Immissionen

Sonstige nutzungsbedingte Immissionen sind nicht bekannt.

6.2 Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse

Mit der Planung sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, in der Stadt Dassow Wohneigentum zu schaffen. Damit wird die Wohnfunktion im Ortsteil Barendorf gestärkt. Durch die Stabilisierung der Bevölkerung und insbesondere durch die Schaffung von Wohneigentum sind positive Auswirkungen auf die sozialen Verhältnisse zu erwarten.

6.3 Altlasten Bodenschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung 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 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

6.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Das Plangebiet wird über die bereits vorhandene Strandkoppel/Seestraße erschlossen. Eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten.

Auf den ruhenden Verkehr hat die Realisierung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Privatgrundstücken realisiert. Öffentliche Stellplätze für das Plangebiet sind nicht erforderlich und nicht geplant.

6.5 Auswirkungen auf den Bestand

Negative Auswirkungen auf den Bestand sind nicht zu erwarten.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Schaffung von Wohneigentum und die Ansiedlung von Einwohnern hat langfristig positive finanzielle Auswirkungen. Statistisch gesehen sind die Gebiete mit Einfamilienhausbebauung in Hinsicht auf die Bevölkerungsentwicklung am stabilsten. Damit sichert die Stadt Dassow Schlüsselzuweisungen, Steueranteile und Kaufkraft.

Für die Erschließung des Gebietes fallen Kosten an. Diese Kosten werden von den Bauherren im Plangebiet getragen. Für die Gemeinde Dassow entstehen keine Kosten.

8. Verfahrensvermerk

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den Bebauungsplan Nr. 31 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Dassow,

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

II. QUELLENVERZEICHNIS

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der Fassung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (2009): in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225)

Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GS Meckl.- Vorp. Gl. Nr. 791 – 9 vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015

Planzeichenverordnung (PlanzV) (1990): in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Stadt Dassow (2001): Auszug Flächennutzungsplan Planungsstand v. 14.05.2019