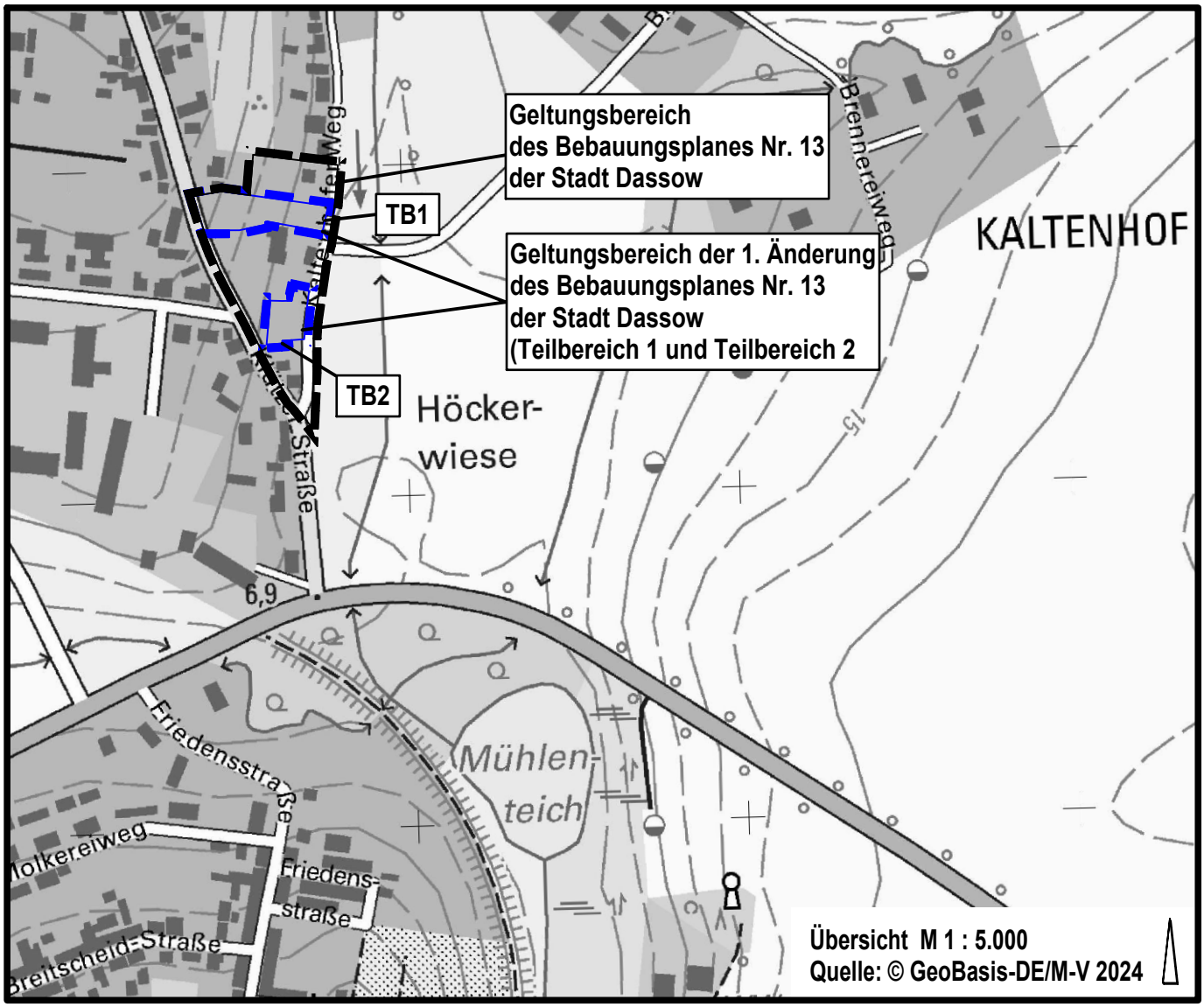
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT DASSOW

"GEBIET ZWISCHEN KALTENHOFER WEG UND KLÜTZER STRAßE"
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB



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

Planungsstand: 06. Oktober 2026

ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 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 Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
4.3 Naturräumlicher Bestand 8
4.4 Technische Infrastruktur 8
4.4.1 Verkehrsinfrastruktur 8
4.4.2 Ver- und Entsorgung 8
4.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 8

5. Planungsziele und Planinhalt 8

5.1 Ziele und Zwecke der Planung 8
5.2 Begründung der Änderungen der Planfestsetzungen 9
5.2.1 Art der baulichen Nutzung 9
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung 9
5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen 10
5.2.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 10
5.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 11
5.2.6 Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen 11
5.2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 11
5.2.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Geräuschen 12

5.2.9 Grünflächen 13
5.2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 14
5.2.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 14
5.3 Örtliche Bauvorschriften 15
5.4 Hinweise ohne Normcharakter 15

6. Ver- und Entsorgung 15

6.1 Wasserversorgung 15
6.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser 16
6.3 Niederschlagswasserbeseitigung 16
6.4 Löschwasserversorgung 16
6.5 Energieversorgung 18
6.6 Gasversorgung 18
6.7 Telekommunikation 18
6.8 Abfallentsorgung 18

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung 18

7.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung 18
7.2 Auswirkungen auf die Umwelt 19
7.3 Flächenbilanz 23
7.4 Kosten 23
7.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen 23

TEIL 2 Ausfertigung 25

1. Beschluss über die Begründung 25

2. Arbeitsvermerke 25

TEIL 3 Anlagen 26

1. Teil B – Text des Ursprungsbebauungsplanes 26

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Dassow verfügt seit dem 30.08.2013 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde vollständig realisiert. Das Gebiet ist erschlossen, Verkehrsanlagen waren vorhanden und sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen wurden hergestellt.

Die Stadt Dassow nimmt den Antrag eines privaten Bauherrn zum Anlass, das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einzuleiten. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dassow stehen einer weiteren Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes nicht entgegen.
Es ist beabsichtigt, drei weitere Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der Nachverdichtung auf Teilflächen der privaten Grünfläche planungsrechtlich vorzubereiten. Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes werden beibehalten. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind geeignet, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und maßgeblich den Schutz von unbebauten Außenbereichsflächen zu gewährleisten.

Die Planänderungsfläche beträgt insgesamt ca. 0,32 ha. Der Vorteil der verträglichen Nachverdichtung an dieser Stelle in der Stadt Dassow ist, dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch medienseits erschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Grundstücke und die Schaffung von drei Baugrundstücken innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vorzubereiten.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst 2 Änderungsbereiche. Die Änderungsbereiche werden wie folgt begrenzt:

Teilbereich 1:
- im Norden: durch die bebauten Grundstücke Kaltenhofer Weg 1a und Klützer Straße 2a,
- im Osten: durch den Kaltenhofer Weg,
- im Süden: durch das bebaute Grundstück Kaltenhofer Weg 1b und Grünflächen,
- im Westen: durch die Klützer Straße.

Teilbereich 2:
- im Norden: durch das bebaute Grundstück Kaltenhofer Weg 1b,
- im Osten: durch den Kaltenhofer Weg,
- im Süden: durch das bebaute Grundstück Klützer Straße 2,
- im Westen: durch Grünflächen auf dem Grundstück.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha. Die Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfassen insgesamt eine Fläche von rund 0,32 ha und betreffen folgende Grundstücke der Gemarkung Vorwerk, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 191/10 und Teilflächen des Flurstücks 191/11.

1.3 Plangrundlage

Die Plangrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bildet der Ursprungsbebauungsplan sowie ein Lage- und Höhenplan im Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83 und mit dem Höhenbezug HN76, Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 06.08.2002 ergänzt um den Zerlegungsentwurf vom Vermessungsbüro Schubert ÖbVI, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen im Lagebezugssystem ETRS89/UTM33 vom 16.11.2023 und ergänzt um einen Lageplan-Baumbestand vom 31.03.2026 erstellt vom Vermessungsbüro Schubert.

1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow besteht aus:
- Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung
- Nebenzeichnung 1
- Textliche Festsetzungen im Teil B - Text zum Bebauungsplan und der
- Verfahrensübersicht.

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

2. Planverfahren

2.1 Wahl des Planverfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um private Grünflächen, die durch die begrenzenden Straßen (Klützer Straße und Kaltenhofer Weg) sowie umgebende Bebauung bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden und für die eine Nachverdichtung vorbereitet werden soll. Damit dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m², der Geltungsbereich der 1. Änderung selbst umfasst mit seinen zwei Teilbereichen rund 3.200 m². Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Weitere Bebauungsplanverfahren, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Änderung stehen und deren Grundflächen bei der Schwellenwertprüfung mitzurechnen wären, liegen nicht vor.

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

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung
Der Bebauungsplan setzt in die Änderungsbereiche ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Durch die Änderung wird somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung eine 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 der Änderungsbereiche befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Die Nichtbetroffenheit von Natura 2000-Gebieten wurde durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt. Das Plangebiet und somit auch die Änderungsbereiche befinden sich in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten. Somit 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 kann daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen.

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 aufgrund 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 den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) 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 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).

Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.2 (1) **(Z)** LEP M-V und 4.2 (1) (**Z)** TF SE, wonach die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte zu konzentrieren ist. Die Planung der Stadt Dassow entspricht dieser Zielsetzung, es erfolgt die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage.

Das Vorhaben der Stadt Dassow ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.[1]

3.2 Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Wohnbauflächen und zu geringem Anteil Grünflächen dar. Diese Abweichung ist lediglich randlich und maßstabsbedingt. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, so dass von der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden kann.

4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet und somit auch die Änderungsbereiche befinden sich nördlich des Stadtzentrums und nördlich der B 105. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Klützer Straße und dem Kaltenhofer Weg. Die Bebauung entlang der Klützer Straße ist überwiegend traufständig und wird mehrheitlich zum Wohnen genutzt. Der Kaltenhofer Weg ist einseitig bebaut. Die Bebauung ist traufständig und wird auch hier überwiegend zum Wohnen genutzt. Die Bebauung der näheren Umgebung ist durch eine ortstypische Eingeschossigkeit mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern und ausgebautem Dachgeschoss gekennzeichnet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden gärtnerisch oder als Grünflächen genutzt.

Die Nutzung des in der Umgebung gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes wurde aufgegeben, sodass keine Emissionen diesbezüglich auf die Änderungsbereiche einwirken.

In der Umgebung der Änderungsbereiche (Gemarkung Groß Voigtshagen) befinden sich Windenergieanlagen im Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz.[2] Bei der Genehmigung der Windenergieanlagen sind die Schutzansprüche der vorhandenen Bebauung bereits zu berücksichtigen. Dadurch, dass die Schutzansprüche bereits für die vorhandene Bebauung einzuhalten sind, geht die Stadt Dassow davon aus, dass die geplanten Windenergieanlagen keine Auswirkungen auf die geplante Bebauung haben werden.

4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den Bebauungsplan Nr. 13 am 19.06.2013 als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ am 30.08.2013 in Kraft getreten.

[1] Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 11.03.2025

[2] Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 07.03.2025

4.3 Naturräumlicher Bestand

Die Änderungsbereiche nehmen Flächen des Siedlungsbereiches ein, die siedlungstypisch vorgeprägt sind, jedoch noch nicht baulich genutzt werden. Es sind Siedlungshecken und Baumbestand vorhanden. Der vorhandene Baumbestand wurde bewertet.

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 NatSchAG M-V oder § 30 Abs. 2 Nr. 5 bis 7 BNatSchG geschützte Biotope betroffen. Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen.[3]

4.4 Technische Infrastruktur

4.4.1 Verkehrsinfrastruktur

Der Änderungsbereich Teilbereich 1 wird über den Kaltenhofer Weg erschlossen und kann auch über die Klützer Straße erschlossen werden. Eine Anbindung eines Baugrundstücks an die Klützer Straße ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Einer Zufahrt von der L01 – Klützer Straße wurde seitens des Straßenbauamtes zugestimmt. Der Änderungsbereich Teilbereich 2 wird ausschließlich über den Kaltenhofer Weg erschlossen.

4.4.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerörtlichen Lage der Änderungsbereiche und der bereits realisierten Bebauung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird generell davon ausgegangen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist in den Änderungsbereichen grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Aufgrund des anstehenden Bodens wird eine Versickerung des Niederschlagswassers über ein Rohr-Rigolen-System empfohlen. Der innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Teich steht darüber hinaus zur Einleitung von Niederschlagswasser zur Verfügung und kann zusätzlich zur Aufnahme von Niederschlagswasser genutzt werden.

Von einer Sicherung der Löschwasserbereitstellung ist auszugehen, da der Grundschutz bereits für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten ist und für die Änderungsbereiche nur eine maßvolle Nachverdichtung möglich und zulässig ist.

4.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz privater Eigentümer.

5. Planungsziele und Planinhalt

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer Nachverdichtung von bisher unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches planungsrechtlich

[3] Landkreis Nordwestmecklenburg Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 14.03.2025

vorbereitet werden. Die Bebauung erfolgt entlang des Kaltenhofer Weges und eine Bebauungsmöglichkeit ist in direkter Angrenzung an die vorhandene Bebauung in der Klützer Straße vorgesehen. Die vorhandene großzügige private Grünfläche wird unter Berücksichtigung und Beibehaltung der vorhandenen Wasserflächen zugunsten der Nachverdichtung reduziert. Das städtebauliche Ziel der Abgrenzung der Baugebiete/ Baugrundstücke durch Heckenanflanzungen zu den privaten Grünflächen wird beibehalten und vervollständigt.

5.2 Begründung der Änderungen der Planfestsetzungen

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

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden nicht geändert und für die Änderungsbereiche entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten.
Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die entsprechenden Regelungen sind in der Nutzungsschablone enthalten.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird in den zwei Änderungsbereichen entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes nicht beibehalten. Es erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. Die Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 Abs. 1 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet wird gewährleistet.

Höhe baulicher Anlagen
Die bisherige Regelung, wonach die mittlere natürliche Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils als unterer Bezugspunkt heranzuziehen war, wird für die Änderungsbereiche nicht beibehalten. Stattdessen wird in der Planzeichnung Teil A für jedes Baugrundstück ein eindeutig bestimmter Höhenbezugspunkt in Metern über HN 76 festgesetzt. Dieser bildet den unteren Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe. Auf eine gesonderte Festsetzung der Trauf- und Sockelhöhe wird verzichtet.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird für die Änderungsbereiche beibehalten. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe wird nicht beibehalten. Für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der

vorhandenen Umgebungsbebauung wird es als ausreichend erachtet, bei Beibehaltung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss), die Höhenentwicklung über die maximal zulässige Firsthöhe zu regeln.
In Anwendung beider Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zu zulässigen Dachformen ergibt sich ein Spektrum an möglichen Dachgestaltungen, welches einerseits einen städtebaulichen Bruch mit dem Ortsbild verhindert, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Gestaltungsspielraum für Bauherren sicherstellt.
Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen, wurden die Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe ergänzt.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Bauweise
Die Festsetzung zur offenen Bauweise wird für die Änderungsbereiche beibehalten. In der offenen Bauweise sind die Gebäude der Hauptnutzung mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Als zulässige Hausform sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen
Mit der Festsetzung von Baugrenzen in den Änderungsbereichen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden kann. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster berücksichtigen den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstand von 3,00 m.

Die Festsetzung zum Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wird für die Änderungsbereiche beibehalten. Das Überschreiten der Baugrenze innerhalb des festgesetzten Wurzelschutzbereiches ist unzulässig. Dieser Bereich ist als von Bebauung freizuhaltende Fläche gekennzeichnet. Das Überschreiten der Baugrenze innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes ist ebenso unzulässig.

Stellung baulicher Anlagen
Die zeichnerische Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird entsprechend den städtebaulichen Zielen des Ursprungsplanes beibehalten. Die Klarstellung, dass die festgesetzte Hauptfirstrichtung nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude gilt, wird klarstellend ergänzt.

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

Die getroffenen Festsetzungen zu Garagen, offenen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden auf den zum Schutz der Einzelbäume zu berücksichtigenden Wurzelschutzbereich reduziert. Einer zusätzlichen Regelung zur Zulässigkeit von Garagen, offenen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bedarf es nicht.

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

Die Festsetzung zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die Änderungsbereiche beibehalten.

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

Die Baugrundstücke sind über die bestehenden und gewidmeten öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen. Die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke erfolgt über den Kaltenhofer Weg für die Teilgebiete WA 5 und WA 6 und für das Teilgebiet WA 4 über die Klützer Straße. Es werden die Zufahrten für die Teilgebiete WA 4 und WA 5 in der Planzeichnung festgesetzt. Die Zufahrt der Landesstraße L01-Klützer Straße ist in der festgesetzten Form zulässig. Einer Zufahrt von der L01 – Klützer Straße wurde seitens des Straßenbauamtes zugestimmt.[4] Für das Teilgebiet WA 6 wird die Festsetzung des Ursprungsplanes beibehalten. Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche westlich des Kaltenhofer Weges darf für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden.

5.2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die getroffenen Festsetzungen zu Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden im Änderungsbereich (Teilbereich 2) beibehalten, jedoch in ihrer Lage entsprechend den durchgeführten Suchschachtungen seitens des Zweckverbandes Grevesmühlen (ZVG) zur genauen Lagebestimmung angepasst. Die veränderte Lage ermöglicht aufgrund des vorhandenen baulichen Bestandes in diesem speziellen Fall lediglich die Berücksichtigung eines Leitungsrechtes in einer Breite von 4,00 m. Zudem befindet sich der zum Erhalt festgesetzte Baum innerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes. Dies ist eine bestehende Situation und dem Versorger bekannt. Bei Maßnahmen zur Unterhaltung, Reparatur oder Erneuerung der Trinkwasserleitung sind das Erhaltungsgebot und der Schutz des Wurzelbereiches zu berücksichtigen. Erforderliche Arbeiten sind frühzeitig durch den Versorgungsträger mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Soweit Eingriffe unvermeidbar sind, bleiben erforderliche naturschutzrechtliche Zulassungen unberührt.

Mit der Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie für das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet, es werden lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der jeweiligen Flächen geschaffen. Die Flächen werden lediglich vor widersprechenden Nutzungen geschützt, d.h. die Festsetzung hindert den Eigentümer, das Grundstück in einer Weise zu nutzen, die die Ausübung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes behindert oder unmöglich machen würde.
Die Sicherung der vorhandenen Leitung über eine privatrechtliche Grunddienstbarkeit ist zwischen dem ZVG und dem Grundstückseigentümer vorgesehen.

[4] Straßenbauamt Schwerin, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 05. März 2025

5.2.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schalluntersuchung) zu den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschen erstellt.[5] Anlass hierfür war die vorgesehene Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete und die damit verbundene Anforderung, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes sicherzustellen. Gegenstand der Untersuchung waren insbesondere die von der Klützer Straße (L 01) ausgehenden Straßenverkehrsgeräusche. Die Berechnung der Schallemissionen erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 2019 (RLS-19). Die Beurteilung der Verkehrsgeräusche erfolgte anhand der Orientierungswerte der DIN 18005.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wurden die Beurteilungspegel an repräsentativen Immissionsorten untersucht. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl tags als auch nachts eingehalten. Im WA 6 werden die Orientierungswerte tagsüber eingehalten; während des Nachtzeitraums ergibt sich eine Überschreitung um maximal 1 dB. Im straßennah gelegenen WA 4 wird der Orientierungswert tags mit einem Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) um maximal 3 dB überschritten. Nachts beträgt der Beurteilungspegel im WA 4 bis zu 49 dB(A), sodass der Orientierungswert um maximal 4 dB überschritten wird.

Die in der Schalluntersuchung zum Vergleich herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden innerhalb des Plangebietes eingehalten. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung sind aktive Schallschutzmaßnahmen daher nicht erforderlich. Aktive Maßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalls, werden deshalb nicht festgesetzt.

Ungeachtet der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zeigen die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, dass insbesondere in den straßennahen Bereichen des Plangebietes Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu berücksichtigen sind. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einen ausreichenden Schutz gegenüber den einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen gewährleisten.

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind nach DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen. Das erforderliche bewertete Gesamt-Bauschalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ergibt sich in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel und von der jeweiligen Raumart. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten ist dabei ein Korrekturwert für die Raumart von 30 dB und für Büroräume und vergleichbare Nutzungen ein Korrekturwert von 35 dB anzusetzen. Die entsprechende

[5] Schalluntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow, Werner Genest und Partner Ingenieurgesellschaft mbh, vom 07.08.2025

Berechnungsformel und die anzuwendenden Raumartkorrekturen sind Bestandteil der textlichen Festsetzung.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird entsprechend der gutachterlichen Empfehlung aus dem nächtlichen Beurteilungspegel zuzüglich 13 dB ermittelt. Seine räumliche Verteilung ist in der Schalluntersuchung dargestellt und wird in der Nebenzeichnung 1 als Bestandteil der Satzung übernommen. Damit ist für jedes von der Festsetzung betroffene Baugrundstück eindeutig bestimmbar, welcher maßgebliche Außenlärmpegel bei der Dimensionierung der Außenbauteile zugrunde zu legen ist.

Der konkrete Nachweis über die Einhaltung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist im jeweiligen Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahren zu führen. Auf diese Weise können die tatsächliche Lage und Ausrichtung des geplanten Gebäudes, die vorgesehene Raumaufteilung, die Größe der Außenbauteilflächen sowie die konkrete Ausbildung von Wänden, Dächern, Fenstern und sonstigen Außenbauteilen berücksichtigt werden. Die nach DIN 4109-2:2018-01 erforderlichen Sicherheitsbeiwerte sind bei der Nachweisführung zu beachten.

Eine Abweichung von den festgesetzten Anforderungen ist zulässig, sofern im Rahmen eines fachlich geeigneten Schallschutznachweises belegt wird, dass die der Schalluntersuchung zugrunde gelegten Ausgangsdaten für das konkrete Vorhaben nicht mehr zutreffen oder aufgrund der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse geringere maßgebliche Außenlärmpegel anzusetzen sind. Dadurch bleibt die Festsetzung verhältnismäßig und ermöglicht eine auf das jeweilige Bauvorhaben abgestimmte Nachweisführung.

5.2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Das städtebauliche Ziel des Ursprungsbebauungsplanes bestand in einer umsäumenden Bepflanzung als Abgrenzung der Baugebietsflächen zu den privaten Grünflächen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Siedlungslage verbunden mit einer Rücknahme von privaten Grünflächen. Die Zielsetzung der Abgrenzung der privaten Grünflächen zu den Baugebietsflächen wird beibehalten und es werden neue Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es handelt sich um umsäumende Flächen in einer Breite von mindestens 2,00 m. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA 4, WA 5 und WA 6 erfolgt entsprechend der Verzicht auf die mit dem Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese werden als künftig fortfallend dargestellt. Eine Umsetzung der Bepflanzung wurde bisher nicht realisiert. Das städtebauliche Ziel bleibt weiter die Abgrenzung zwischen den Bauflächen und den privaten Grünflächen und dies kann sowohl mit einer Strauchhecke als auch mit Solitärgehölzen erfolgen. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus städtebaulichen Gründen getroffen. Es handelt sich um eine Gestaltungsmaßnahme und nicht um eine Ausgleichsmaßnahme.

5.2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes für die neu festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird beibehalten.
Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Hierbei wird auf den tatsächlich vorhandenen Gehölz- und Baumbestand in den Änderungsbereichen abgestellt. Die Überprüfung des Schutzstatus der Einzelbäume ist mit einer Ergänzungsvermessung erfolgt. Der Schutzstatus des Baumbestandes beurteilt sich somit nach § 18 NatSchAG M-V und nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow. Eine Rodung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen ist nicht vorgesehen, ebenso sind keine Eingriffe in den Wurzelschutzbereich von nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Bäumen erkennbar und auszugleichen.

<u>Fällen von nach § 3 Baumschutzsatzung geschützten Einzelbäumen</u>
Grundlage bildet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow vom 16.03.2004.
Zu fällende Bäume mit einem Stammumfang größer 80 cm sind gemäß § 3 Baumschutzsatzung geschützt und zu kompensieren. Das Kompensationserfordernis für die Fällung von einem Baum wurde entsprechend Baumschutzsatzung ermittelt.

Gemäß § 8 Abs. 2 der Baumschutzsatzung ist eine Ersatzpflanzung auf dem Eingriffsgrundstück im WA 4 vorzunehmen.
Für die Ersatzpflanzung ist ein Baum als Hochstamm (Stammumfang 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen) nachstehender Pflanzliste vorzusehen:

- Stiel-Eiche (Quercus robur)
- Rotbuche (Fagus sylvatica),
- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),
- Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

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

<u>Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlagswasser</u>
Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA 6 wird festgesetzt, dass das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken über Rigolenversickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern ist. Ziel der Festsetzung ist eine dezentrale und naturnahe Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes. Durch die ortsnahe Versickerung wird der natürliche Wasserhaushalt unterstützt, die Grundwasserneubildung gefördert und der Oberflächenabfluss reduziert.

Die Bemessung der Rigolenversickerungsanlagen erfolgt grundstücksbezogen. Die konkrete Lage und Dimensionierung der Rigolenversickerungsanlagen wird nicht abschließend festgesetzt, da sie von der tatsächlichen Grundstücksbildung, der Anordnung der baulichen Anlagen, dem Umfang der befestigten Flächen sowie den nachzuweisenden Boden- und Grundwasserverhältnissen abhängt.[6] Dadurch wird sichergestellt, dass die Versickerungsanlagen an die jeweiligen standörtlichen Gegebenheiten angepasst werden und dauerhaft funktionsfähig sind.

Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung und Funktionsfähigkeit der Anlagen ist im Rahmen der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Anforderungen an eine schadlose Niederschlagswasserbeseitigung erfüllt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke oder den Wasserhaushalt entstehen.

Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers
Das Niederschlagswasser wird in Teilbereichen des Plangebiets vollständig versickert, so dass zum Schutz des Grundwassers die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig ist.

Der Ausschluss unbeschichteter Metalldachflächen dient dem vorsorgenden Grundwasserschutz. Durch die festgesetzte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken könnten aus Kupfer-, Zink- oder Bleidächern ausgewaschene Metallverbindungen in den Boden und das Grundwasser gelangen. Die Festsetzung vermeidet potenzielle Schadstoffeinträge und unterstützt eine dauerhaft schadlose Niederschlagswasserbewirtschaftung innerhalb des Plangebietes.

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

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden auf die wesentlichen ortgestalterischen Vorschriften zu Dächern und Fassaden reduziert. Die reduzierten Vorschriften ermöglichen weiterhin die Einbindung der geplanten Baukörper in das Ortsbild.

5.4 Hinweise ohne Normcharakter

Die Hinweise wurden an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen angepasst und um Hinweise aus dem Stellungnahmeverfahren zum Vorentwurf ergänzt. Dies betrifft insbesondere die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung der Grundstücke im Plangebiet kann durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen

[6] Geotechnischer Bericht über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse, Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim & Morgner GbR, vom 08.04.2013

(ZVG) grundsätzlich gewährleistet werden. Neue Trinkwasserhausanschlüsse werden auf Antrag des Grundstückseigentümers und gegen Kostenübernahme hergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht wurde durch die Stadt Dassow gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG an den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzung des ZVG. Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers ist über die vorhandenen Anlagen des ZVG gewährleistet. Die erforderlichen Grundstücksanschlüsse sind auf den betroffenen Flurstücken bereits vorhanden und können genutzt werden. Bei Bedarf und gegen Kostenübernahme können auf Antrag des Grundstückseigentümers zusätzliche Grundstücksanschlüsse ca. 1 Meter auf das Grundstück verlegt werden.

6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Da es sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 um drei weitere Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer Nachverdichtung auf Teilflächen der privaten Grünflächen handelt wird, in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens seitens der Unteren Wasserbehörde auf eine Wasserhaushaltsbilanzierung verzichtet.[7]

Im Plangebiet ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken über Rigolenversickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern. Der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung und Funktionsfähigkeit der Anlagen ist im Rahmen der Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis zu führen.

Im Rahmen der Umsetzung der Planung ist durch die einzelnen Bauherren sicherzustellen, dass der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf.[8]

Die Änderungsbereiche befinden sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten der Stadt Dassow. Die angrenzenden privaten Grünflächen außerhalb und in Angrenzung an die Änderungsbereiche sind unter Berücksichtigung der Aussagen des geotechnischen Berichts geeignete Flächen für die natürliche Versickerung und somit geeignet für die Starkregenvorsorge.

6.4 Löschwasserversorgung

Löschwasser kann durch den ZVG im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitgestellt werden. Für die Sicherung der Löschwasserbereitstellung wird auf den vertraglich gesicherten Hydranten

[7] Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 14.03.2025

[8] Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde Stellungnahme zum Vorentwurf vom 14.03.2026

WA03366004 verwiesen.[9] Das Amt Schönberger Land verweist auf die Sicherung der Löschwasserbereitstellung zusätzlich auf den Hydranten 19017-5002.[10]

Darstellung der aktuellen Löschwasserbereiche mit Stand 26.02.2025



[9] ZVG, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 06.03.2025
[10] Stellungnahme Amt Schönberger Land zum Vorentwurf vom 28.02.2025

6.5 Energieversorgung

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

6.6 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb der Stadt Dassow durch die Travenetz GmbH. Im bisherigen Planverfahren hat die Travenetz GmbH keine Stellungnahme abgegeben.

6.7 Telekommunikation

Die Stadt Dassow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Vorschriften des Versorgungsträgers zum Schutz der Leitungen und Kabel sind im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes zu beachten.

6.8 Abfallentsorgung

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

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Mit den Festsetzungen im Änderungsbereich 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 zusätzlichen Verkehre für maximal drei Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches werden als unerheblich bewertet und können über die vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Die Maßnahme der Innenentwicklung schützt den Außenbereich und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wurden Untersuchungen zum Straßenverkehrslärm von der Klützer Straße (L 01) auf die Änderungsbereiche vorgenommen. Ungeachtet der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zeigen die festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, dass insbesondere in den straßennahen Bereichen des Plangebietes Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu berücksichtigen sind. In der Bauleitplanung gelten die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht als starre Grenzwerte, sondern als planerische Zielwerte. Nach der ständigen Planungspraxis und Rechtsprechung sind Überschreitungen möglich, wenn sie städtebaulich begründet werden können und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt bleiben. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung und somit um den sparsamen Umgang mit Grund und Boden und um den Schutz des Außenbereiches.

Die Festsetzung zum passiven Schallschutz stellt sicher, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einen ausreichenden Schutz gegenüber den einwirkenden Straßenverkehrsgeräuschen gewährleisten und gesunde Wohnverhältnisse somit sichergestellt werden können.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Dassow. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und somit eine nachhaltige Inanspruchnahme von Flächen des Siedlungsbereiches. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen 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 Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen sind Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbericht erstellt. Es wurden folgende Aussagen getroffen:

„Beeinträchtigungen von Teilhabitaten und der mögliche Verlust von Brutplätzen durch die Beseitigung von Siedlungsgehölzen der heimischen Vogelwelt werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes Anpflanzungen vorgesehen. Im Bereich der festgesetzten Parkanlage werden Strukturen entstehen, welche den Brutvogelarten des Siedlungsraumes Lebensraum und Nistmöglichkeiten bieten werden.
Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.
Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotope des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen.“[11]

Schutzgut Pflanzen
Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich auf den geplanten Baugrundstücken Grünflächen, Siedlungshecken und Einzelbäume. In westlicher Angrenzung an den Kaltenhofer Weg befindet sich eine lückige Siedlungshecke, die sich sowohl innerhalb als auch außerhalb der Änderungsbereiche befindet.

Die Stadt Dassow besitzt eine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) und nach Baumschutzsatzung der Stadt Dassow.

[11] Begründung zur Satzung über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Dassow

Schutzgut biologische Vielfalt
Aufgrund der Überprägung der Änderungsbereiche durch den Menschen ist die biologische Vielfalt in den Änderungsbereichen als gering einzuschätzen. Entsprechend der naturräumlichen Ausstattung der Änderungsbereiche ist mit keinen Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen. Mit den Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird die biologische Vielfalt im Gebiet verbessert. Die Maßnahmen dienen darüber hinaus der Einbindung der Baugrundstücke in das Orts- und Landschaftsbild.

Schutzgut Boden und Fläche
Die Inanspruchnahme von Flächen erfolgt auf bisher unbebauten Grundstücken 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 von ca. 1.700 m². Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Kompensationspflicht.

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.

Durch die dezentrale Versickerung verbleibt das Niederschlagswasser im natürlichen Standortkreislauf. Die Bodenfunktionen als Filter-, Puffer- und Versickerungsmedium werden erhalten und gestärkt und die natürliche Bodenwasserhaushaltsfunktion wird weniger beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden aufgrund der bestehenden anthropogenen Vorbelastungen und der vorgesehenen Maßnahmen zur dezentralen Versickerung als gering bewertet.

Schutzgut Wasser
Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine relevanten Oberflächengewässer. Der in der angrenzenden privaten Grünfläche vorhandene Teich liegt außerhalb der für eine Bebauung vorgesehenen Flächen sowie außerhalb der Änderungsbereiche und bleibt erhalten.
In östlicher Angrenzung an den Kaltenhofer Weg befindet sich die Trinkwasserschutzzone III A Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern[12] ist im Plangebiet eine geringe Geschütztheit des Grundwassers durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von ≤ 2 m in den Änderungsbereichen vorhanden.

Da es sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 um drei weitere Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer Nachverdichtung auf Teilflächen der privaten Grünflächen handelt, wird in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens

[12] www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php Zugriff 05.11.2024

seitens der Unteren Wasserbehörde auf eine Wasserhaushaltsbilanzierung verzichtet.[13]

Grundwasserkörper Stepenitz/Maurine ST_SP_1_16
Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Grundwasserkörpers Stepenitz/Maurine ST_SP_1_16 und ist der Flussgebietseinheit Schlei/Trave zugeordnet. (www.umweltkarten.mv-regierung.de, Zugriff 26.08.2026).

Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers ST_SP_1_16 wird als gut bewertet. In der Risikoanalyse zur Einschätzung der Zielerreichung 2027 wird der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers als nicht gefährdet eingeschätzt.

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers ST_SP_1_16 wird als nicht gut bewertet. In der Risikoanalyse zur Einschätzung der Zielerreichung 2027 besteht für den chemischen Zustand ein Risiko, während der mengenmäßige Zustand als nicht gefährdet eingeschätzt wird.
Als Ursache dafür weist der Steckbrief als signifikante anthropogene Belastungen diffuse Einträge aus der Landwirtschaft aus. Genannt werden insbesondere Belastungen durch Nitrat und Phosphat sowie weitere chemische Belastungen.
Das Maßnahmenprogramm enthält unter anderem konzeptionelle Maßnahmen beziehungsweise Informations- und Fortbildungsmaßnahmen zu Phosphat, Arsen und verschiedenen Pflanzenschutzmittelwirkstoffen beziehungsweise deren Abbauprodukten.

Die Planung sieht keine Grundwasserentnahme und keine dauerhafte Grundwasserabsenkung vor. Die Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken führt das Wasser grundsätzlich wieder dem lokalen Wasserhaushalt zu. Die dezentrale Versickerung wirkt vielmehr der durch die Flächenversiegelung eintretenden Verringerung der Grundwasserneubildung entgegen. Eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des Grundwasserkörpers ist daher nach gegenwärtigem Planungsstand nicht zu erwarten.

Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers ist bereits als nicht gut bewertet. Deshalb sind zusätzliche Einträge der maßgeblichen Schadstoffe besonders sorgfältig zu vermeiden. Die im Wasserkörper-Steckbrief genannten Belastungen durch Nitrat, Phosphat und Pflanzenschutzmittel beziehungsweise deren Abbauprodukte werden überwiegend diffusen landwirtschaftlichen Quellen zugeordnet. Der Bebauungsplan bereitet eine Wohnnutzung vor und steht damit nicht in einem unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit den im Steckbrief genannten landwirtschaftlichen Belastungsquellen. Aus der Wohnnutzung können dennoch lokale Stoffeinträge entstehen. Eine Verschlechterung ist nicht zu erwarten, wenn ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert wird.

Das Zielerreichungsgebot darf durch die Planung nicht vereitelt oder wesentlich erschwert werden. Das Maßnahmenprogramm für den Grundwasserkörper

[13] Landkreis Nordwestmecklenburg, Untere Wasserbehörde, Stellungnahme zum Vorentwurf vom 14.03.2025

betrifft insbesondere stoffliche Belastungen durch Phosphat, Arsen sowie verschiedene Pflanzenschutzmittel beziehungsweise deren Abbauprodukte.
Die vorgesehene Wohnbebauung und die grundstücksbezogene Niederschlagswasserversickerung verhindern die Umsetzung dieser Maßnahmen nicht. Für die Versickerungsanlagen werden keine Flächen oder Maßnahmen des WRRL-Maßnahmenprogramms beansprucht. Ein unmittelbarer Widerspruch zu den wasserkörperspezifischen Maßnahmen ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht erkennbar.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen dezentralen Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow mit den Bewirtschaftungszielen der Wasserrahmenrichtlinie für den Grundwasserkörper ST_SP_1_16 „Stepenitz/Maurine“ vereinbar.

Eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten, da keine dauerhaften Grundwasserentnahmen oder Grundwasserabsenkungen vorbereitet werden. Auch eine Beeinträchtigung des chemischen Zustands ist nicht zu erwarten, sofern ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert wird und die Anforderungen des standortbezogenen Entwässerungs- und Versickerungsnachweises eingehalten werden.

Im Ergebnis stehen die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 den Bewirtschaftungszielen der Wasserrahmenrichtlinie nicht entgegen. Das Verschlechterungsverbot sowie das Ziel der Erhaltung bzw. Erreichung eines guten Grundwasserzustands werden eingehalten.
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 wird sich positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken. Die Rückführung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers in den Untergrund unterstützt die örtliche Grundwasserneubildung und trägt zur Erhaltung der natürlichen Wasserbilanz bei.

Das Schutzgut Wasser wird im Ergebnis voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

<u>Schutzgut Klima und Luft</u>
Aufgrund der Zunahme der Versiegelung in den Änderungsbereichen durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe der Änderungsbereiche sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen und der Anpflanzung einer mindestens 2,00 m breiten Hecke als Umsäumung der Baugebietsflächen werden negative Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung gemildert.

Vorbelastungen der Luftqualität können ausgeschlossen werden, da es sich um Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes handelt. Es sind keine Belastungsquellen vorhanden, die auf die Änderungsbereiche einwirken.

Emissionen der Fahrzeuge auf der angrenzenden Klützer Straße (L01) könnten sich allenfalls auf das direkt angrenzende Grundstück im Teilgebiet WA4 auswirken.

Die örtliche Versickerung und Speicherung von Niederschlagswasser fördert die Verdunstung innerhalb des Plangebietes und unterstützt die kleinklimatische Stabilisierung insbesondere während niederschlagsarmer und sommerlicher Wärmeperioden. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und zur Minderung hitzebedingter Belastungen im Siedlungsraum.

Schutzgut Landschaftsbild
Die Bedeutung der Änderungsbereiche für das Landschaftsbild ist insgesamt gering. Die Änderungsbereiche werden überwiegend von der vorhandenen Bebauung im Kaltenhofer Weg und in der Klützer Straße geprägt. Der Änderungsbereich ist eine Nachverdichtungsfläche.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis bei möglichen Funden wurde berücksichtigt.

7.3 Flächenbilanz

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m²]
Baugebietsflächen Allgemeines Wohngebiet WA2/WA4/WA5/WA6	2.904,00
Grünflächen Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage	225,50
Verkehrsflächen	44,90
Gesamtfläche der Änderungsbereiche	**3.174,40**

7.4 Kosten

Kosten, die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehen, werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Grundstücke sind über die vorhandenen örtlichen Erschließungsstraßen erschlossen. Für die medientechnische Erschließung der Baugrundstücke sind jeweils vertragliche Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und dem jeweiligen Bauherren erforderlich.

7.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2

des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 1 und Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Mai 2026 (GVOBl. M-V S. 522)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 08. Juli 2026 (GVOBl. M-V S. 719, 737).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 G v. 23.10.2024 (BGBl 2024 I Nr. 323).

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am …… gebilligt.

Dassow, den…….. (Siegel)

……
Kerstin Weiss
Bürgermeisterin
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

TEIL 3 Anlagen

1. Teil B – Text des Ursprungsbebauungsplanes

TEIL B - T E X T

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 DER STADT DASSOW „GEBIET ZWISCHEN KALTENHOFER WEG UND KLÜTZER STRAßE“

im Verfahren nach § 13a BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

2. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind in einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite, die 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO).

3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.
Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die mittlere natürliche Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:
- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand
- Firsthöhe bzw. Firstpunkt: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und –einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nur für das Hauptgebäude und das Hauptdach.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern und in Doppelhaushälften wird mit maximal 2 Wohnungen je Einheit begrenzt.

6. FIRSTRICHTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden Hauptfirstrichtungen straßenparallel festgesetzt. Somit sind die Gebäude traufständig zur Straße zu errichten. Darüber hinaus sind untergeordnete Firstrichtungen auch senkrecht zur Straße, jedoch nur straßenabgewandt, zulässig.

7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der Planzeichnung wird ein Bereich, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des ZVG belastet wird, festgelegt. Dieser Bereich wird für den Bedarfsfall der Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN AZ 200 vorgegeben und ist für die Umverlegung zu nutzen.

II. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei geschlossenen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:
Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm: Stiel-Eiche (Quercus robur)
Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Sommerlinde (Tilia platyphyllos).
Bäume 2. Ordnung- Heister, 2xv, Höhe 175-200 cm: Hainbuche (Carpinus betulus), Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia), Feld-Ahorn (Acer campestre), Weiden (Salix ssp.).
Sträucher – 2xv, Höhe 125-150 cm, zu verwenden: Weiden (Salix ssp.), Gemeine Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Efeu (Hedera helix), Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schlehdorn (Prunus spinosa), Rainweide (Ligustrum vulgare),

Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosenspezies, Brombeere (Rubus fruticosus agg.).

Für Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Gesamtareals ist die Pflanzung von Ziersträuchern und Fremdgehölzen zulässig.
Der mit Pflanzbindung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang standortheimisch gemäß Pflanzliste zu ergänzen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist parkartig zu gestalten.

2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Die mit Erhaltungsgeboten belegte Gehölzfläche westlich des Kaltenhofer Weges darf für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden.

III. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lärmpegelbereiche entsprechend den dazugehörigen Abstandsmaßen zur Klützer Straße und Kaltenhofer Weg (als „Bezugsstraße“) aus der folgenden Tabelle zu berücksichtigen.

Lfd.-Nr.	Lärmpegel-bereich	maßgebl. Außenlärmpegel in [dB(A)]
2	III	61 bis 65

Bei allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen sind aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug).
In Anlehnung an DIN 4109 – Pkt. 5.5.1 kann der Lärmpegelbereich für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (offene Bebauung) um 5 dB(A), gegenüber dem sonst gültigen, reduziert werden.

Zeile	Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumart	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume und ähnliches
		dB(A)	erf. $R'_{W,res}$ des Außenbauteiles in dB	
1	II	56 bis 60	30	30
2	III	61 bis 65	35	30

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Aufenthaltsräume (=schutzbedürftige Räume) der Wohnhäuser mit Schallschutzfenstern sowie Schlafräume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die Auftenhaltsräume (=schutzbedürftige Räume) auf den dem Kaltenhofer Weg (= Ostseite) abgewandten Gebäudeseiten und an den Seitenfronten (also auf der Nord-, Süd-, Westseite) anzuordnen. Ist dies in der Grundrissplanung nicht möglich, müssten Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen für Schlafräume ausgestattet werden, damit auch bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Luftaustausch gewährleistet wird.

Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)

1. Dächer

1.1 Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm oder Walmdächern zu errichten.

1.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

1.3 Die Gesamtbreite aller Dachgauben eines Daches darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

1.4 Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung herzustellen.

2. Fassaden

2.1 Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

2.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:
- als Putzfassade
- als Sichtmauerwerk (Klinker)
- als Holzfassaden
- als Kombination der vorgenannten Ausführungen.

2.3 Die Fassaden von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes oder als Holzkonstruktion zu errichten.

2.4 Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

2.5 Dachüberstände sind bis zu 40 cm an den Giebeln und bis zu 60 cm an den Traufen erlaubt. Diese Regelung gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

3. WERBEANLAGEN

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.

3.2 Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

4. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

5. BUßGELDVORSCHRIFT

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter IV.1 bis IV.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. MUNITIONSFUNDE

Sollten bei Bauarbeiten 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 sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

2. BAU- UND KUNSTDENKMALE, BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.
Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme mit, dass nördlich des Plangebiets ein Bodendenkmal bekannt ist. Eine

nachrichtliche Übernahme erfolgt nicht, da die Planzeichnung diesen Bereich nicht mehr umfasst.

3. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

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 bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

4. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

5. ALTLASTEN BZW. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nach derzeitigem Stand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.
Hinweise auf Altlasten und altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind der Landrätin des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

6. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN

Es befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung.

7. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen im Sinne des §2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.
Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

8. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG

Auf Grundlage der Kenntnis zu den Bodenverhältnissen soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers jeweils auf den Grundstücken realisiert werden.

9. HINWEISE ZU LEITUNGEN

Über das Plangebiet verläuft die Leitung des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung DN AZ 200. Diese Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde zur Sicherung des Leitungsbestandes festgesetzt. Ein Heckendurchbruch wird wie der nach den Festsetzungen des Planes geregelte Heckendurchbruch für Grundstückszufahrten als zulässig bestimmt.

10. LÖSCHWASSERVERSORGUNG / LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt 405 wird für das Bebauungsplangebiet Nr. 13 der Stadt Dassow bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 Stunden als erforderlich eingeschätzt. Es stehen folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung: Unterflurhydrant Klützer Str. 47, Unterflurhydrant Travemünder Weg 1, Unterflurhydrant Brennereiweg 17 mit insgesamt 252 m³/h zur Verfügung. Ferner kann die Löschwasserversorgung für den ersten Angriff kurzzeitig über Löschwasserbehälter der Fahrzeuge der Feuerwehr gesichert werden.

Es wird eingeschätzt, dass die Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet Nr. 13 als gesichert anzusehen ist.

Unter Berücksichtigung der Entfernungen der Hydranten zum Plangebiet wird empfohlen, einen weiteren Hydranten in geringerer Entfernung zum Plangebiet als die benannten herzustellen.

11. VORFLUTVERHÄLTNISSE

Nächstgelegener Vorfluter ist der Graben 9/1, Wilmstorfer Graben, der das geplante Gebiet östlich tangiert und die natürliche Vorflut bildet. Im Bedarfsfall ist eine Anbindung an diesen Vorfluter zu realisieren. Voraussetzung für die Realisierung sind dem Abstimmungen mit Wasser- und Bodenverband.

12. GEWÄSSERSCHUTZ

Bei den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.
Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

13. ARTENSCHUTZBELANGE

Die gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten. Die Auswirkungen der Vorhaben, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 BNatSchG. Sofern Abrissmaßnahmen vorbereitet werden für Umnutzungen des Bestandes sind die Anforderungen an den Artenschutz zu beachten. Maßnahmen und Überprüfungen sind durch den Vorhabenträger/Bauherrn selbst zu erbringen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen.