

# Beschlussauszug

aus der  
Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und  
Bauen der Stadt Dassow  
vom 21.04.2022

---

## **Top 5.5 Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow "nordwestl. der Ortslage Rosenhagen und westl. des Bebauungsplanes Nr. 24" - Beratung zur Art der Bebauung als Grundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -**

Herr Struckmeier vom Planungsbüro IPP erhält für diesen Tagesordnungspunkt einstimmig Rederecht und stellt die alternative Bebauungsmöglichkeit mit einem 2-geschossigen Herrenhaus vor und zeigt aus der Historie dessen städtebauliche Herleitung.

Im Fall der Herrenhaus-Variante soll das Herrenhaus exakt auf den Baulinien des alten Gutshauses entstehen, mit der gleichen Ausrichtung wie das bis in die DDR-Zeit hinein genutzte Gutshaus. Es wird etwa einen Meter höher sein als die Einfamilienhäuser. Das Verkehrskonzept, das die Stadt für Rosenhagen erstellt hat, enthalte auch den Verkehr aus dem B 26 und müsse daher nicht weiter angepasst werden.

Sodann erfolgt eine rege Diskussion zu den zwei Varianten Einfamilienhaus- oder Mehrfamilienhausbebauung, bei der es unter anderem auch darum geht, dass auch in kleineren Orten Mehrfamilienhäuser mit Wohnraum nachgefragt sind und als Alternative zur Verfügung stehen sollten, sowie geringeren Flächenverbrauch darstellen. Das historische Ortsbild könne damit zum Teil wiederhergestellt werden. Kritisch wurde jedoch beurteilt, dass der strandseitige Abschluss des B 26 nicht mit einer als optisch durchgehend wirkenden Gebäudereihe (Gebäude plus Nebengebäude/ Kettenhäuser) geplant werden soll, sondern in offener Einzelhaus-Bauweise.

Im Ausschuss sprechen sich die Mitglieder außerdem einhellig für eine Nutzung des Herrenhauses zu Wohnzwecken aus.

### **Beschluss:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen empfiehlt:

Die Stadt Dassow beschließt, die Variante 1 (mit Herrenhaus) als Grundlage für die Erarbeitung der Unterlagen für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss weiterzuverfolgen.

### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Gegenstimmen	Enthaltung/en
2	0	3



# Stadt Dassow OT Rosenhagen

Kreis Nordwestmecklenburg

**Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes  
„Herrenhaus“ für den B-Plan Nr. 26**

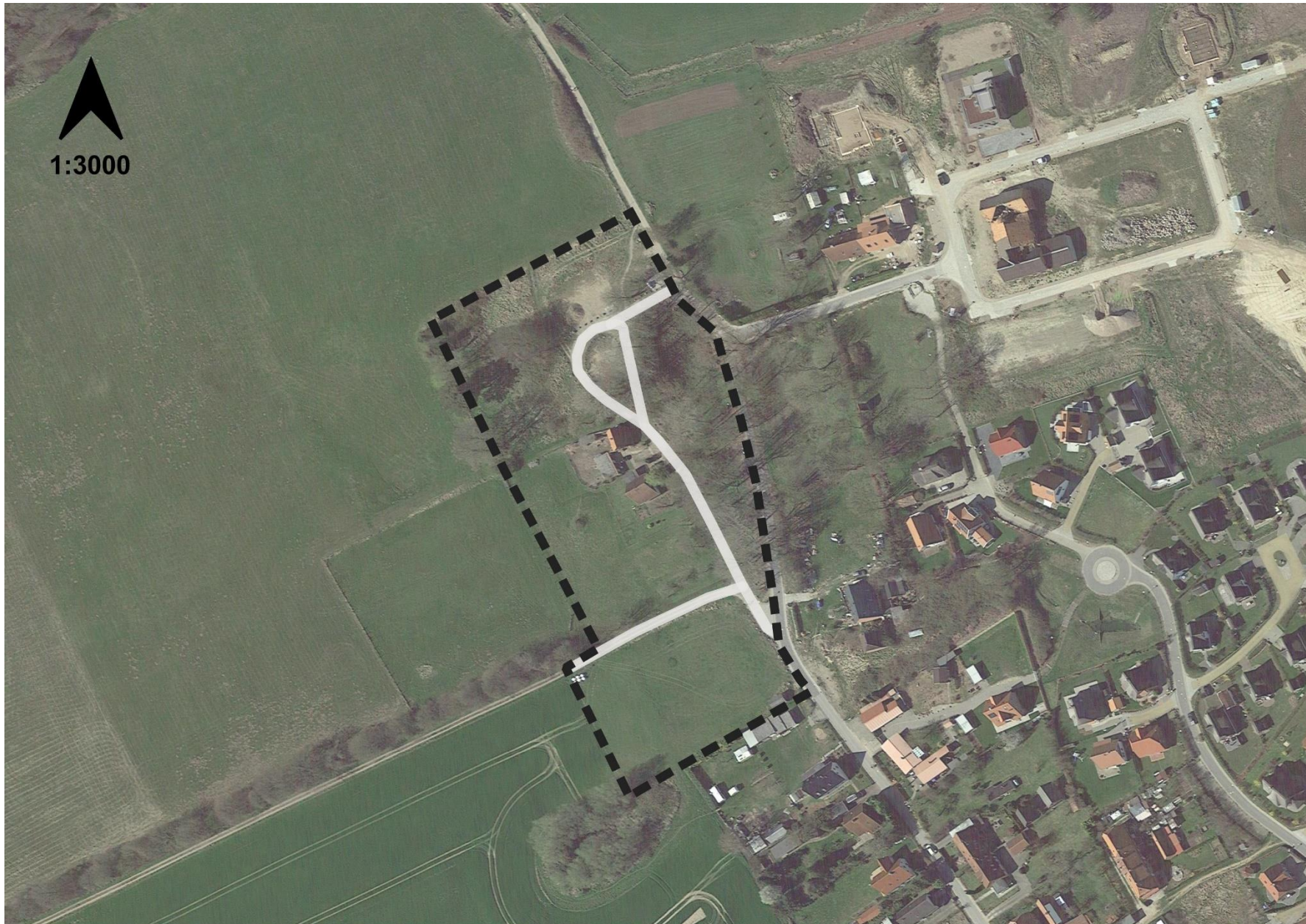
- Übersichtskarte/ Altes Herrenhaus
- Städtebauliches Konzept aus der frühzeitigen Beteiligung
- Städtebauliches Konzept „Herrenhaus“
- Gegenüberstellung der beiden Konzepte
- Weiteres Vorgehen





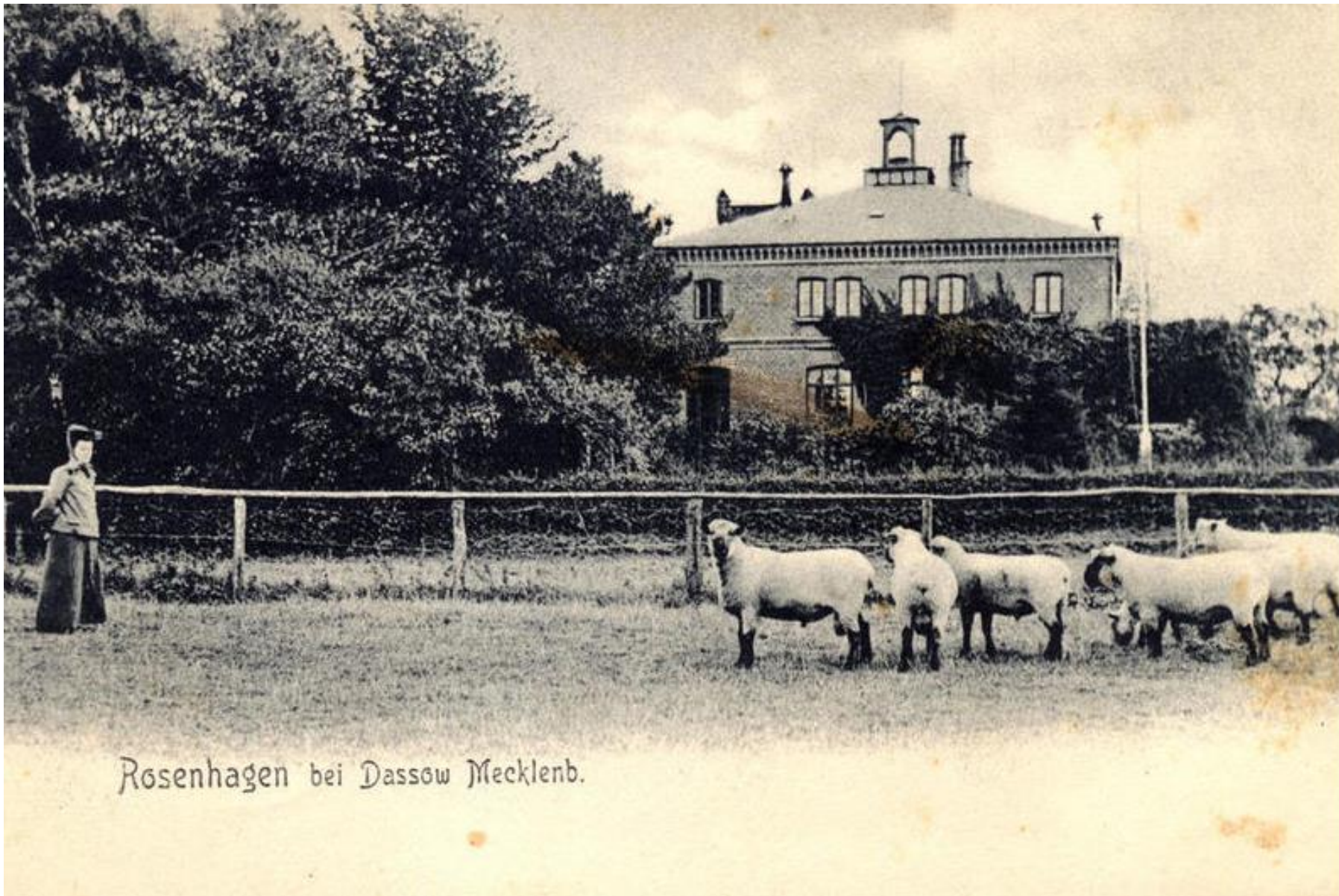
# Stadt Dassow - Bauleitplanung

## Übersicht / Luftbild





## Altes Herrenhaus Rosenhagen (historische Postkarte um 1900)













# Stadt Dassow - Bauleitplanung

## Städtebauliches Konzept



*Haustyp 1*



*Haustyp 2*



*Haustyp 2*



# Stadt Dassow - Bauleitplanung

## Bebauungsplan Nr. 26 - Planzeichnung



### Art und Maß der baulichen Nutzung

- GRZ
  - 0,3
- Max. ein Vollgeschoss
- Max. Firsthöhe
  - 9,5 m bzw. 9,0 m
- Max. Traufhöhe
  - WA 1 & 2      4,75 m
  - WA 3            4,60 m
- Je Wohngebäude
  - max. 2 Wohnungen

### Versorgung

- Regenrückhaltebecken

### Boden, Natur und Landschaft

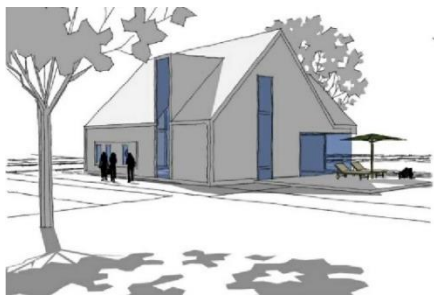
- Grünfläche mit Teich
- Naturschutzgebiet im Norden
- Anpflanzung von Obstbäumen

# Stadt Dassow - Bauleitplanung

## Städtebauliches Konzept – „Herrenhaus“



Haustyp 1



Haustyp 2



Haustyp 2



## B-Plan Nr. 26 – Wiederherstellung der alten Gutshofstruktur









## B-Plan Nr. 26 – Planzeichnung „Herrenhaus“



### Art und Maß der baulichen Nutzung

- GRZ
  - 0,3
- ein bis **zwei Vollgeschosse**
- Max. Gebäudehöhe
  - **9,0 m bis 10,5 m**
- Max. Traufhöhe
  - WA 1 & 2      4,75 m
  - WA 3            4,60 m
- Je Wohngebäude
  - max. 2 WE
  - **Herrenhaus 6 – 8 WE**

### Versorgung

- Regenrückhaltebecken

### Boden, Natur und Landschaft

- Grünfläche mit Teich
- Naturschutzgebiet im Norden
- Anpflanzung von Obstbäumen

# Stadt Dassow - Bauleitplanung

## Gegenüberstellung der beiden Konzepte

### Variante 1 - Vorentwurf



### Variante 2 - „Herrenhaus“





# Stadt Dassow - Bauleitplanung

## Gegenüberstellung der beiden Konzepte

### Variante 1 - Vorentwurf

- Südliches Flurstück mit 5 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser
- nördlichen Flurstück am „Wendekreis“ mit 5 Baugrundstücken

### Variante 2 - „Herrenhaus“

- Südliches Flurstück mit 4 Baugrundstücken für Einfamilienhäuser
- nördlichen Flurstück am „Wendekreis“ mit einem Herrenhaus mit 6 bis 8 Wohneinheiten
- nördlichen Flurstück am „Wendekreis“ mit einem Kavaliershaus mit bis zu 3 Wohneinheiten

- Die übrigen Festsetzungen bleiben bis auf die Geschossigkeit identisch (Renaturierung der Grünfläche etc.)

# Stadt Dassow - Bauleitplanung

## Gegenüberstellung der beiden Konzepte

### Variante 1 - Vorentwurf

- **erwartete Wohneinheiten:**
- 10 Grundstücke x 1,3 WE  
≈ 13 WE

### Variante 2 - „Herrenhaus“

- **erwartete Wohneinheiten:**
- Kavaliershaus ≈ 3 WE
- Herrenhaus ≈ 6 bis 8 WE
- 4 Grundstücke im Süden x 1,3  
≈ 5 WE

Insgesamt: 14 bis 16 WE





# Stadt Dassow – Bauleitplanung

## Weiteres Vorgehen

- Erarbeitung Bebauungsplanentwurfes
  - Planzeichnung, Begründung, Gutachten
- Vorstellen der Planung im Fachausschuss oder in der Stadtvertretung
- 2. Runde der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden



**Vielen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit.**