

**Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow
„Brennereiweg“
- Billigung des Vorentwurfes sowie Beschluss
über die frühzeitige Beteiligung der
Öffentlichkeit -**

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 20.05.2022	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)	02.06.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt

In der Sitzung der Stadtvertretung vom 11.01.2022 hat die Stadt Dassow den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 38 „Brennereiweg“ gefasst. Planungsziel gemäß Aufstellungsbeschluss war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Der Stadt Dassow hat sich bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ortsteil Kaltenhof beschäftigt. Hauptaugenmerk bei der weiteren Entwicklung ist vor allem die Bewahrung des dörflichen Charakters. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde zwar in den Gremien diskutiert, erscheint aber aufgrund der ländlichen Prägung nicht das geeignete Mittel zu sein.

Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ist lediglich die Kleintierhaltung zulässig, die an dieser Stelle im Stadtgebiet aber nicht ausreichend ist. Im Ortsteil Kaltenhof gibt es unter anderem Pferde und Hühner. Als geeignetes Planungsinstrument hat sich die Stadt Dassow deshalb für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entschieden. Dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die aktuellen Nutzungen lassen sich diesem Baugebietstyp am ehesten zuschreiben.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf soll deshalb, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die Eignung des gewählten Gebietscharakters für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 abgeprüft werden.

Beschlussvorschlag

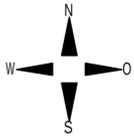
1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Die Stadtvertretung beschließt, mit dem vorliegenden Vorentwurf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch Aushang des Vorentwurfs im Amt Schönberger Land sowie im Internet durchgeführt werden.
3. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit orts-üblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Anlage/n

1	Anlage 1 - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 38 - Planzeichnung (öffentlich)
2	Anlage 2 - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 38 - Planzeichenerklärung (öffentlich)
3	Anlage 3 - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 38 - Textteil B (öffentlich)
4	Anlage 4 - Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 38 - Begründung (öffentlich)



Nutzungsschablone

MDW	Io
GRZ 0,4	FH 9,5
DN 25° - 48°	
SD, WD, KWD	

STADT DASSOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38
„Brennereiweg“

gelegen im Norden der Ortslage Dassow, nördlich der Bundesstraße B 105,
begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten
durch ehemalige Stallanlagen sowie im Süden durch Wohnbebauung



Dipl. Ing. Martin Hufmann
Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbfh.wismar.de

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 19.05.2022

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

1. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5a BauNVO)

MDW Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH Firsthöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze

DN zulässige Dachneigung
 SD, WD, KWD Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdach

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich, öffentlich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

 Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN
 Bemaßung in m
 Baum, künftig entfallend
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Wurzelschutzbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m)

3. Nachrichtliche Übernahmen

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

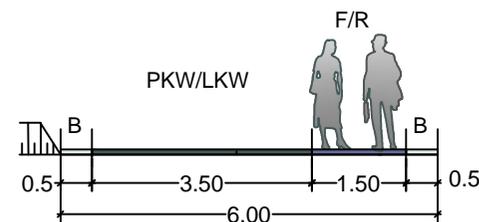
 Schutzgebiet für Grundwassergewinnung - Schutzzone IIIa

Straßenquerschnitt

Angaben in m

PKW= Personenkraftwagen
 LKW= Lastkraftwagen
 R= Radfahrer
 F= Fußgänger
 B= Bankett

Brennereiweg



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Dassow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“, gelegen im Norden der Ortslage Dassow, nördlich der Bundesstraße B 105, begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch ehemalige Stallanlagen sowie im Süden durch Wohnbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 5a, 13a und 16 bis 19 BauNVO)
 - 1.1 Die festgesetzten dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.
 - 1.2 Innerhalb der festgesetzten MDW sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.
 - 1.3 Innerhalb der festgesetzten MDW werden die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
 - 1.4 Innerhalb der festgesetzten MDW sind Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sowie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude ausnahmsweise zulässig.
 - 1.5 Innerhalb der festgesetzten MDW werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen als unzulässig erklärt.
 - 1.6 Die zulässige Firsthöhe wird in den MDW auf maximal 9,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.
 - 1.7 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage der vom Gebäude überdeckten Geländeoberfläche (§ 16 Abs. 5 BauNVO).
 - 1.8 Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 1,0 m ausgeglichen werden. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 3 i. v. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

2. **Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 2.1 In den MDW gilt die offene Bauweise.
 - 2.2 Innerhalb der MDW dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

3. **Mindestgröße von Baugrundstücken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den festgesetzten dörflichen Wohngebieten beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 800 m².

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

In den festgesetzten MDW sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei 2 Wohnungen darf 1 Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden, wenn die jeweils andere Wohnung als Dauerwohnung dient. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Grundfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein.

5. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB, §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
 - 5.1 Entlang des Brennereiweges ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen dem Brennereiweg und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden (z.B. Klimageräte oder Wärmepumpen).
 - 5.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen sowie die Errichtung von privaten Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

6. **Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen privaten Flächen zu versickern. Eine Vernässung von Nachbargrundstücken ist unzulässig.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich** (§§ 1a, 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und § 202 BauGB)
 - 7.1 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
 - 7.2 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
 - 7.3 Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
 - 7.4 Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte

Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

- 8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 84 und 86 LBauO M-V)**
- 8.1 In den festgesetzten MDW sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen beträgt 25° bis 48°.
 - 8.2 Für Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
 - 8.3 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind innerhalb der dörflichen Wohngebiete generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
 - 8.4 Die Dachflächen von Garagen oder Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.
 - 8.5 Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten dörflichen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Sichtmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Gelb-, Blau- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig.
 - 8.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
 - 8.7 Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen.
 - 8.8 Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter sind mit einer begrüntem Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen.
 - 8.9 In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
 - 8.10 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
 - 8.11 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
 - 8.12 Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen sind ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.
 - 8.13 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- oder Bodendenkmale betroffen. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich sowie im Umfeld keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht beim Umweltamt des Landkreises, Sachgebiet Altlasten/Immissionsschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

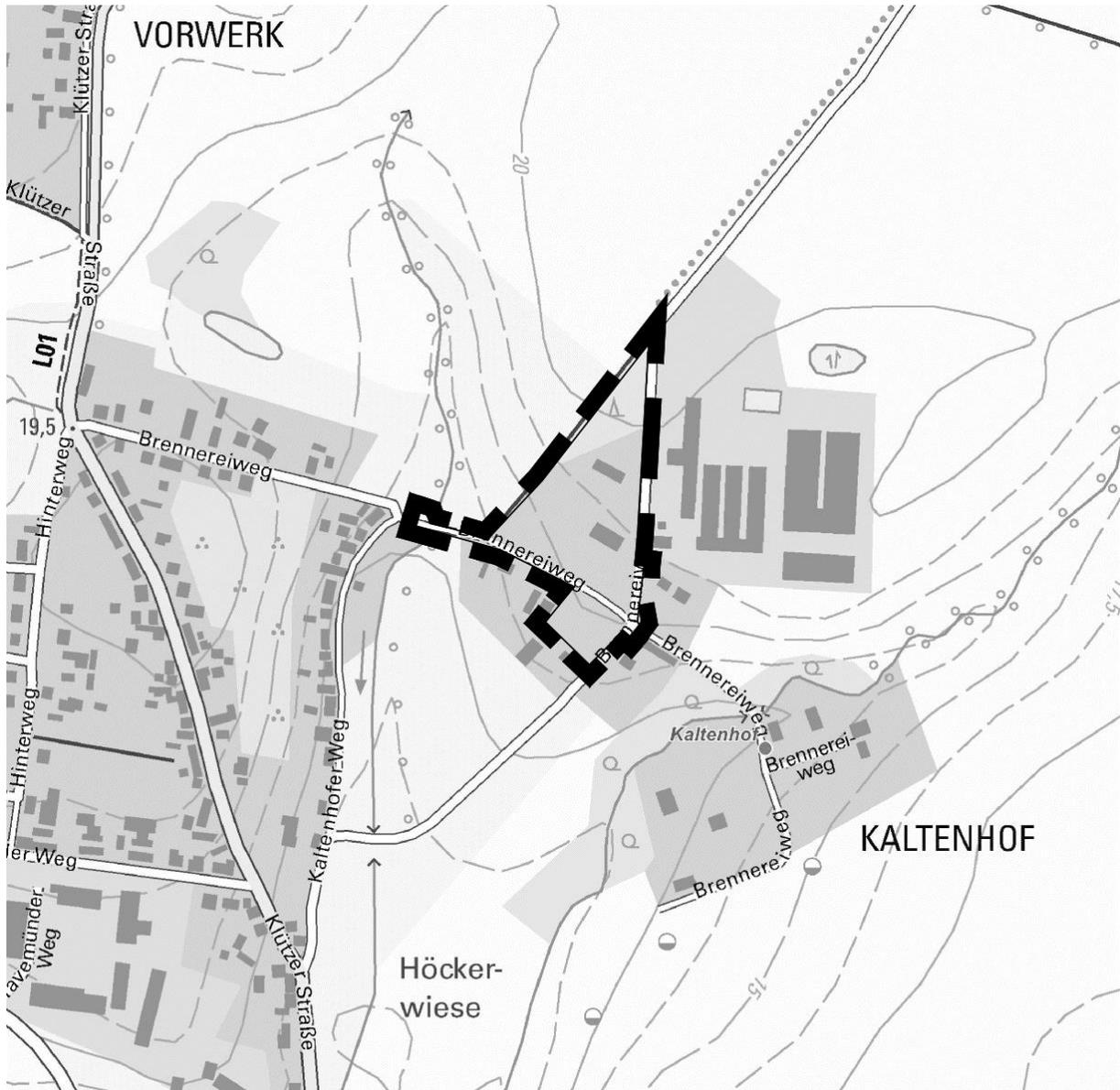
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Gesetze, Erlasse und Verordnungen sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehbar.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022.

STADT DASSOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brenneriweg“

gelegen im Norden der Ortslage Dassow, nördlich der Bundesstraße B 105,
begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten
durch ehemalige Stallanlagen sowie im Süden durch Wohnbebauung

Begründung

VORENTWURF

Bearbeitungsstand 19.05.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Dassow

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“

Begründung zum Vorentwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung	2
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	2
1.3 Planverfahren	3
2. Planungsgrundlagen	4
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	4
2.2 Angaben zum Bestand.....	5
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	9
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	10
3.4 Flächenbilanz.....	11
4. Ver- und Entsorgung	11
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung	11
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
4.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	12
4.4 Abfallentsorgung/Altlasten	12
5. Immissionsschutz	13
6. Durchführungsrelevante Hinweise	14
Teil 2 - Umweltbericht	15
1. Einleitung	15
1.1 Allgemeines	15
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	15
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	15
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	16
2.1 Fachgesetze	16
2.2 Fachplanungen	16
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	18
3. Referenzliste der verwendeten Quellen	20

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Für den Ortsteil Kaltenhof der Stadt Dassow bestehen seit geraumer Zeit Entwicklungsinteressen für Wohnbauflächen. Diese umfassen eine zuvor als Weide genutzte Fläche sowie eine ehemals gewerblich genutzte Fläche im Zentrum der Ortslage. Kaltenhof wird vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt, die teilweise durch Tierhaltung ergänzt werden. Zudem befindet sich in der Ortslage eine ehemalige Stallanlage, die zeitweise landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Stadt Dassow hat sich deshalb mit den vorhandenen Nutzungen auseinandergesetzt und strebt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein ganzheitliches Konzept für die künftigen Ergänzungen der Ortslage an.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 besteht darin, den Ortsteil Kaltenhof planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten. Als geeignetes Planungsinstrument betrachtet die Stadt Dassow die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes. Dieser neue Gebietstyp des dörflichen Wohnens soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Hobbytierhaltung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung ermöglichen und erscheint dadurch als äußerst geeignet für die ländlichen Räume. Das dörfliche Wohngebiet kann die ländlichen Räume durch seinen umfassenden Gebietscharakter bauplanungsrechtlich widerspiegeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln.

Die Gemeinde Dassow sieht die Eignung des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet vor allem dadurch gegeben, dass die ehemaligen Stallanlagen ein prägendes Element im Ortsteil Kaltenhof darstellen. Zwar ist eine erneute Nutzung der Stallungen zur Tierhaltung aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Belangen nahezu ausgeschlossen, allerdings sind anderweitige landwirtschaftliche Nutzungen weiterhin vorhanden und auch künftig denkbar. Das bestehende Gelände ist zurzeit an einen Landwirt verpachtet, der die Flächen zeitweise nutzt. Da auf den weiteren Grundstücken überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind, wählt die Stadt Dassow somit das dörfliche Wohngebiet als Baugebietskategorie.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 38 befindet sich nordöstlich der Ortslage Dassow im Ortsteil Kaltenhof. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 2,1 ha und umfasst die Flurstücke 44 (teilw.), 45/1, 45/2, 50 (teilw.), 51/2 (teilw.), 55 und 58 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kaltenhof sowie das Flurstück 154, Flur 1 Gemarkung Vorwerk. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch ehemalige Stallanlagen sowie im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2022.

1.3 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 11. Januar 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25. Februar 2022 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes hat sich die Stadt Dassow für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entschieden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß §§ 2 und 8 BauGB. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 werden im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung gemischte Bauflächen dargestellt. Mit der Zielsetzung der Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes wird die Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes somit konkretisiert. Der Bebauungsplan Nr. 38 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden frühzeitig beteiligt.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im sind im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, mit Stand vom Januar 2021 sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung. Das Plangebiet wird dort als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Dassow hat derzeit rund 4 100 Einwohner (Stand 31. Dezember 2020) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land. Das Gebiet der Stadt Dassow liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an die Ostsee.

Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet sind die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Lübeck sowie die Landesstraße L01, die von Schönberg über Dassow nach Klütz führt. Das Plangebiet ist über den Brennereiweg an die Landesstraße L01 im Westen angeschlossen.

Die Landesstraße dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 Anschlussstelle Schönberg, zwischen Lübeck und Stettin sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

Nachbargemeinden von Dassow sind im Nordosten die Gemeinde Kalkhorst, im Osten die Gemeinde Roggenstorf, im Süden die Gemeinde Stepenitztal und die Stadt Schönberg, im Westen die Gemeinde Selmsdorf sowie im Nordwesten die Hansestadt Lübeck.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 wird die Stadt Dassow als Grundzentrum dargestellt. „Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden“ (RREP WM, S. 42). Außerdem sollen die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren, zu denen auch Dassow zählt, in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen.

Weiterhin liegt die Stadt Dassow in einem Tourismusedentwicklungsraum. Die Stadt hat hier die Aufgabe, die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung zu nutzen, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht zu erweitern sowie die touristische Infrastruktur zu verbessern. Im Plangebiet selbst sollen keine rein touristisch genutzten Gebäude entstehen. Die Stadt Dassow möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorwiegend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Aufgrund der Lage der Stadt an der Ostsee sollen jedoch Ferienwohnungen in Kombination mit Dauerwohnungen ausnahmsweise zulässig sein. Das touristische Angebot kann für diesen Ortsteil somit je nach Bedarf weiterentwickelt werden.

Des Weiteren liegt die Stadt Dassow in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden, erfolgt eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen nicht.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der eigentlichen Ortslage Dassow im Ortsteil Kaltenhof. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zurzeit durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Dieser bleibt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 erhalten. Der Waldabstand von 30 m zu Hauptgebäuden wird eingehalten, indem die Baugrenzen außerhalb des Waldabstandes festgesetzt werden. Südöstlich des Waldes steht ein größeres Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine ehemalige Gaststätte, deren Betrieb vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Um das leerstehende Gebäude sind mit Betonplatten versiegelte Flächen vorhanden. Der Rest der nördlich des Brennereiweges gelegenen Fläche wird derzeit nicht genutzt und kann als Rasenfläche bezeichnet werden. In den Randbereichen steigt das Gelände teils stark an mit Geländesprüngen von bis zu zwei Metern.

Südlich des Brennereiweges wurde eine weitere Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen, die sich derzeit als Wiese darstellt.

Der Brennereiweg stellt sich als geschotterter Weg dar. Die Breite beträgt an der schmalsten Stelle zudem nur etwa 3,50 m. Begrenzt wird der Weg durch Böschungen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden und Südosten Wohnbebauung mit Hobbytierhaltung. Im Osten grenzt die ehemalige Stallanlage an, die den Ortsteil Kaltenhof durch ihre Größe in besonderer Weise prägt. Auch wenn die vorherige Viehhaltung aufgegeben wurde, besteht derzeit die Nutzung durch einen Landwirt. Die Anlage wird als Bestand innerhalb des Ortsteils betrachtet und soll keinerlei Änderung widerfahren.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßen und Wege, in privatem Eigentum. Die geplante Erschließungsstraße soll nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Erschließungsträger. Die Stadt Dassow wird von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Der Stadt Dassow hat sich bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ortsteil Kaltenhof beschäftigt. Hauptaugenmerk bei der weiteren Entwicklung ist vor allem die Bewahrung des dörflichen Charakters. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde zwar in den Gremien diskutiert, erscheint aber aufgrund der ländlichen Prägung nicht das geeignete Mittel zu sein. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ist lediglich die Kleintierhaltung zulässig, die an dieser Stelle im Stadtgebiet aber nicht ausreichend ist. Im Ortsteil Kaltenhof gibt es unter anderem Pferde und Hühner. Als geeignetes Planungsinstrument hat sich die Stadt Dassow deshalb für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entschieden. Dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die aktuellen Nutzungen lassen sich diesem Baugebietstyp am ehesten zuschreiben.

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb der festgesetzten MDW sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in dörflichen Wohngebieten nach § 5a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die Stadt Dassow möchte deshalb für den Ortsteil Kaltenhof die sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Zwecke als unzulässig festsetzen. Für diesen Standort, und damit eingeschlossen die eher ländlichen Straßen und Wege, werden die genannten Nutzungen als ungeeignet angesehen.

Des Weiteren kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen für unzulässig erklärt. Diese Nutzungen bieten ein nicht unerhebliches Konfliktpotential mit den vorhandenen Nutzungen und erzeugen zudem einen erhöhten Besucherverkehr, der die vorhandenen und geplanten Straßen und Wege überlasten könnte.

Die Stadt Dassow möchte aber für den vorliegenden Bebauungsplan Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO sowie Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude für ausnahmsweise zulässig erklären.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude wird hauptsächlich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Die zulässige Firsthöhe wird in den festgesetzten dörflichen Wohngebieten auf maximal 9,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt, dass die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe ist. Dadurch soll die Höhenentwicklung im Gebiet sinnvoll begrenzt werden. Ziel ist es, eine abgestimmte Ergänzung des vorhandenen Ortsteils zu erlangen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Kaltenhof setzt die Stadt Dassow ein Vollgeschoss als Maximum fest. Somit ist die künftige Bebauung geeignet sich in die Umgebung einzufügen.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage, der vom Gebäude überdeckten, Geländeoberfläche.

Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 1,0 m ausgeglichen werden. Da das Gelände in den Randbereichen sowie nach Norden teils stark ansteigt, kann die Bebauung der Grundstücke so gewährleistet werden. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestands Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestands Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für die dörflichen Wohngebiete Grundflächenzahlen (GRZ) fest, die das Maß der Bebauung regeln. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der geplanten eher großen Grundstücke, soll dadurch ein verträgliches Maß der versiegelten Flächen erreicht werden. Die Stadt Dassow will so eine aufgelockerte Bebauung, die den dörflichen Charakter im Ortsteil Kaltenhof bewahrt, schaffen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf

die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 Prozent überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Grundstücksgröße sowie Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb der festgesetzten dörflichen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen. Innerhalb der MDW dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden. Diese Festsetzung ist ebenfalls dazu geeignet, ein Einfügen in den Ortsteil zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese wurden überwiegend so festgesetzt, dass Vorgartenbereiche von mindestens fünf Metern Breite entstehen. Dies entspricht zum einen der vorhandenen Bebauung in der Ortslage und kann zum anderen den dörflichen Charakter des Plangebietes unterstreichen.

Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass die Größe der Baugrundstücke mindestens 800 m² betragen muss. Dies gilt für alle Baugrundstücke, unabhängig davon, welche Nutzung entsteht. Der Ortsteil Kaltenhof soll auch künftig seinen dörflichen Charakter behalten, weshalb eine zu große Verdichtung seitens der Stadt Dassow unerwünscht ist.

In den festgesetzten MDW sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei zwei Wohnungen darf eine Wohnung als Ferienwohnung genutzt werden, wenn die jeweils andere Wohnung als Dauerwohnung dient. Die Ferienwohnung muss hinsichtlich ihrer Grundfläche gegenüber der sonstigen Wohnnutzung im Gebäude untergeordnet sein. Die Stadt Dassow möchte an diesem Standort Gebäude, die ausschließlich touristisch genutzt werden, vermeiden. Auch im Hinblick auf die Erhöhung der Verkehre, sieht die Stadt Dassow rein touristische Nutzungen hier kritisch. Durch die Kombination mit einer Dauerwohnung wird dagegen ausgeschlossen, dass Grundstücke nur während der Sommersaison genutzt werden und im Winterhalbjahr leer stehen. Die gewählte Festsetzung wird für den Ortsteil Kaltenhof daher als geeignet eingestuft.

Garagen und Nebengebäude

Entlang des Brennereiweges ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen dem Brennereiweg und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet, um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen. In den dörflichen Wohngebieten sind Anlagen für die Nutzung der

Solarenergie, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden generell zulässig.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Wohnbebauung im Ortsteil Kaltenhof. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Zielsetzung besteht dabei darin, einen ansprechenden Gebietscharakter zu entwickeln, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren zu sehr einzuschränken. Deshalb werden grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen.

In den dörflichen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Innerhalb der MDW beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 25° bis 48°. Dadurch kann die Stadt Dassow ein Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Wohnbebauung begünstigen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist zum Beispiel die Errichtung klassischer Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss möglich, wie sie auch in der weiteren Ortslage überwiegend vorhanden sind.

Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der weiteren Umgebung und kann somit das Einfügen des Plangebietes begünstigen. Im Sinne einer nachhaltigeren Entwicklung sind auch Dachbegrünungen generell zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den dörflichen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Dies soll aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen sein.

Die Dachflächen von Garagen und Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.

Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten dörflichen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit roten, rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von Holz mit gebrochenen Weiß-, Blau-, Gelb- und Rottönen zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. So genannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/oder Halbbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher in Süddeutschland ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die

Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Dadurch soll bewirkt werden, dass der öffentliche Straßenraum freigehalten wird und somit ein sicherer Verkehrsraum geschaffen werden kann.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Außerdem sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

Im Sinne einer naturschonenden Beleuchtung sind Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der eigentlichen Ortslage Dassow im Ortsteil Kaltenhof. Die Landesstraße L 01 zwischen Schönberg und Klütz verläuft etwa 400 m westlich des Geltungsbereiches. Das Plangebiet selbst ist über den Brennereiweg sowie den Kaltenhofer Weg an die Landesstraße angebunden.

Der Kaltenhofer Weg ist durch Betonplatten befestigt, der Brennereiweg ist wie beschrieben derzeit nur geschottert und eher schmal.

Im Rahmen der Planung ist es deshalb vorgesehen, den Brennereiweg bedarfsgerecht auszubauen. Der Weg soll auf eine Breite von 6,0 m erweitert werden. Diese beinhalten 1,50 m Fußweg, 3,50 m Fahrbahn sowie jeweils 0,50 m Bankett. Aufgrund der Größe des Ortsteils und des Plangebietes erscheint dies ausreichend.

Zudem wird eine Planstraße vorgesehen, die im Süden an den Brennereiweg anschließt und nach Norden in das dörfliche Wohngebiet führt. Die Planstraße erhält ebenfalls eine Breite von 6,0 m und eine nach RAS 06 dimensionierte Wendeanlage.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 beträgt rund 2,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Dörfliche Wohngebiete	15 320
Verkehrsflächen	2 730
davon bestehende Straßen	2 340
Planstraße	390
Wald	3 360
Plangebiet – Gesamt	21 410

4. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Brennereiweg.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Gemeindegebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Im weiteren Verlauf der Planung sind Abstimmungen zu Leitungserweiterungen zu führen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich

die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Für das Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden angenommen. Die Bereitstellung der Löschwassermenge wird zum Entwurf der Planung durch den Erschließungsplaner konkretisiert. Alle Straßen im Plangebiet weisen eine ausreichende Breite für Löschfahrzeuge auf.

4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen. Hierzu sind im weiteren Verfahren Abstimmungen zu führen.

Ein Geotechnischer Bericht wurde für das Plangebiet durch das Geotechnische Sachverständigenbüro Reeck mit Sitz in Wismar durchgeführt. Der anstehende Boden besteht zum überwiegenden Teil aus Sanden, die an der Geländeoberfläche mit Mutterboden durchsetzt sind. An einem Bohrpunkt folgt unter dem Sand ab etwa 2,70 m unter Gelände stark sandiger Ton. An einem weiteren Bohrpunkt wurde etwa 3,80 m unter Gelände Grundwasser angetroffen, in den weiteren Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Gemäß Geotechnischem Bericht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet in den Bereichen ohne Stauwasser generell möglich, die Kriterien nach ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser werden eingehalten. In den Bereichen mit Stauwasserständen sind die bindigen Auffüllungen und ggf. anstehende Betonschichten zuvor durch Bodenaustausch zu ersetzen.

4.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stadt Dassow wird durch die e.dis AG mit Elektroenergie versorgt.

Eine Erdgasversorgung könnte ebenfalls durch die Anbindung an das vorhandene Netz der Stadtwerke Lübeck gesichert werden.

Des Weiteren bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

In der Stadt Dassow hat die Wemacom Telekommunikation GmbH eine Glasfaser-Infrastruktur aufgebaut. Ein Anschluss ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Im weiteren Verfahren sind die Anschlüsse an die vorhandene Infrastruktur abzustimmen und zu prüfen.

4.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet wird die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die vorhandenen Straßen sowie die Planstraße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 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.

Im Rahmen der Geotechnischen Untersuchung wurde auch eine orientierende Altlastenvorerkundung durchgeführt. Demnach waren keine organoleptischen Auffälligkeiten in Geruch, Farbe und Aussehen, die offensichtlich auf eine Kontamination des Baugrundes hindeuten, festgestellt. Deshalb wurden drei Bodenmischproben chemisch-analytisch nach LAGA, Mindestprogramm Boden, untersucht. Zwei der drei Proben zeigten keine Auffälligkeiten. Die Mischprobe M02 (Sand) ist aufgrund eines leicht erhöhten TOC-Gehaltes (gesamter organischer Kohlenstoff) der LAGA Klasse Z1 zuzuordnen. Besondere Vorkehrungen müssen aufgrund dessen nicht getroffen werden.

5. Immissionsschutz

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

Die Stadt Dassow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das geplante dörfliche Wohngebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen kommt, da die vorhandenen Straßen hauptsächlich durch die Anwohner sowie Besucher des Plangebietes genutzt wird. Auch der Durchgangsverkehr wird aufgrund der Lage des Plangebietes als eher gering eingeschätzt. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, sodass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Umfeld des Plangebietes wurden keine gewerblichen Immissionsquellen, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten, identifiziert. Die Nutzung der ehemaligen Stallanlagen durch einen Landwirt ist in ländlichen Räumen zu tolerieren ebenso wie die damit einhergehenden landwirtschaftlichen Verkehre. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert – vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten 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 ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 werden im Rahmen des Umweltberichtes die Schutzgüter Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Fläche, Landschaft, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Stadt Dassow in der Ortslage Kaltenhof. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Weidefläche und als gewerblich genutzte Fläche dar. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 2,1 ha. Im Norden und Osten grenzen Ackerflächen an das Plangebiet an. Im Süden schließt sich die Bebauung der Ortslage Kaltenhof an und im Westen grenzt der Geltungsbereich an eine Grünlandfläche. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich daher um eine Ergänzung des Siedlungszusammenhanges.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 besteht darin, den Ortsteil Kaltenhof planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten. In einem Bereich, der südlich und südwestlich an Wohnbebauung angrenzt, soll durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes die Möglichkeit eröffnet werden, an attraktiver Stelle Dauerwohnnutzungen zu etablieren.

Dieses Ziel soll innerhalb der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll somit das Dauerwohnen planungsrechtlich zulässig sein.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze dargestellt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zum Entwurf der Planung.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Stadt Dassow befindet sich:

- In der Region Lübeck (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2011),
- und sie stellt teilweise einen Biotopverbund im weiteren Sinne dar (siehe Karte 6, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Dassower Becken (100)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den planungsrelevanten Bereich:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist der Osten Stadt Dassow in einem kleinen Bereich als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Stadt Dassow ist teilweise als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ und teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Stadt als „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Stadt Dassow ist als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die Stadt weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit für den planungsrelevanten Bereich auf (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist im planungsrelevanten Bereich mit der Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit sowie mit der Stufe 3 – hohe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Der Osten der Stadt Dassow ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit besonderer Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Landschaftsplan

Die Stadt Dassow besitzt keinen Landschaftsplan.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen zu Schutzgebieten treffen:

- SPA DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (westlich des Plangebietes, in ca. 500 m Entfernung)
- GGB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (westlich des Plangebietes, in ca. 1 300 m Entfernung)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes sowie des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bebauungsplan Nr. 38 wird ausgeschlossen, da bereits in naher Umgebung des SPA und des GGB Bebauung vorhanden ist. Es kommt zu keiner Nutzung der Schutzgebietsflächen oder zu erheblichen Störungen durch die geplante Bebauung. Somit können erhebliche Beeinträchtigungen der maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes und des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich folgendes gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop:

- NWM00858 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1997) – im nördlichen Bereich des Plangebietes

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich 6 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- NWM00854 – Naturnahes Feldgehölz (Kartierungsjahr 1997) – südöstlich des Plangebietes, in ca. 50 m Entfernung
- NWM00834 – Röhrichtbestände und Riede (Kartierungsjahr 1997) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 180 m Entfernung
- NWM00839 – Seggen- und binsenreiche Nasswiesen (Kartierungsjahr 1997) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 150 m Entfernung
- NWM00842 - Naturnahe Sümpfe; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen (Kartierungsjahr 1997) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 70 m Entfernung
- NWM00856 – Naturnahe Feldgehölze (Kartierungsjahr 1997) – westlich des Plangebietes, in ca. 45 m Entfernung



Abb. 1: Darstellung der geschützten Biotopie im Plangebiet und im Umfeld (200 m) des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Mögliche Beeinträchtigungen der gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotopie werden zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 38 betrachtet.

Waldbelange

Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Dieser bleibt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 erhalten. Der Waldabstand von 30 m zu Hauptgebäuden wird eingehalten.

3. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Dassow, den

.....
Pahl, Bürgermeisterin