

**4/59/2022**

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Stadt Dassow

# Bebauungsplan Nr. 26 nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24 - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 14.09.2022	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

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

### Sachverhalt

Die Stadt Dassow hat am 22. Januar 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 beschlossen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 26 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes im Nordwesten der Ortslage Rosenhagen und westlich des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 24 der Stadt Dassow geschaffen werden.

Folgende Grundsätze sollen in der Planung Berücksichtigung finden:

- Erschließung der Baugrundstücke und deren wohnbauliche Entwicklung  
Anbindung des neu entstehenden Wohngebietes an die Straße des Friedens
- Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgende wohnbauliche Entwicklung
- Behutsame, den Zielen der Gemeinde folgende Entwicklung eines Wohngebietes
- Aufnahme historischer Strukturen
- Revitalisierung des Teiches im Osten des Plangebietes

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vom 08.11.2021 bis einschließlich 08.12.2021 durchgeführt. Die dort bereits eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und in die vorliegende Planung integriert.

Die Baugrenzen wurden in den einzelnen Teilgebieten gemäß dem angepassten städtebaulichen Entwurf angepasst. Im Norden beabsichtigt die Stadt Dassow die Errichtung eines Herrenhauses, dass an der Stelle des ehemals dort vorhandenen Herrenhauses entstehen soll. Nordöstlich davon soll ein drei Wohneinheiten fassendes „Kalvaliershaus“ entstehen. Im südlichen Teilgebiet WA 4 werden entgegen dem Vorentwurf der Planung mit fünf Baugrundstücken nur vier Baugrundstücke hergestellt.

Die Renaturierung des Teiches und die Aufwertung der Grünfläche ist weiterhin

und unverändert Bestandteil der Planung.

Des Weiteren wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme erstellt, die die grundlegende Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsinfrastruktur untersuchte. Es zeigte sich, dass die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet ohne weitere Maßnahmen aufgenommen werden können.

Der Ausgleich der Planung wurde mittels der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg - Vorpommern errechnet. Der Ausgleich wird vollständig über Ökokonten erbracht. Die teilweise Erbringung des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes konnte im Rahmen der Entwurfserarbeitung nicht mit der zuständigen Fachbehörde erreicht werden.

Aufgrund der exponierten Lage unweit des FFH-Gebietes wurde eine FFH-Vorprüfung auf die Verträglichkeit mit den Schutzziele des Gebiets erarbeitet. Zudem liegt ein Artenschutzbericht der Begründung als Anlage bei.

### **Beschlussvorschlag**

- 1.) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 26 der Stadt Dassow für das Gebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24" und die Begründung inklusive Umweltbericht werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
- 2.) Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über das Bau- und Planungsportal M-V zugänglich zu machen.
- 3.) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
- 4.) In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine

### **Anlage/n**

1	01. B-Plan Nr. 26 nordwestlich der Ortslage Rosenhagen & westl. des B-Plans Nr. 24 - Planzeichnung Entwurf (öffentlich)
2	02. B-Plan Nr. 26 nordwestlich der Ortslage Rosenhagen & westl. des B-Plans Nr. 24 - Begründung Entwurf (öffentlich)
3	03. Umweltbericht zum B-Plan 26 (öffentlich)
4	04. Umweltbericht zum B-Plan 26 - Karte 1 Bestand (öffentlich)
5	05. Umweltbericht zum B-Plan 26 - Karte 2 Entwicklung (öffentlich)
6	06. Bericht Untergrunderkundung zum B-Plan 26 (öffentlich)
7	07. FFH Verträglichkeitsvorprüfung (öffentlich)

8	08. Verkehrstechnische Stellungnahme (öffentlich)
9	09. Artenschutzbericht (21.09.2022) (öffentlich)
10	10. Vorentwurf - frühzeitige Abwägung (öffentlich)