

Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der „Straße des Friedens“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Hier: Billigung des Entwurfes

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 07.11.2022	<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 Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 am 31. August 2021 gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadt Dassow stellt den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 auf, um die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen und um einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, wie die Ferienwohnnutzung, entgegenzuwirken.

Mit der Aufnahme des § 13a in die Baunutzungsverordnung im Mai 2017 hat der Gesetzgeber eine Klarstellung zur Ferienwohnungsnutzung vorgenommen. Die Ferienwohnungsnutzung ist nunmehr in den Baugebieten, in denen das Wohnen verankert ist, als zulässig oder ausnahmsweise zulässig geregelt worden.

Um einer Veränderung der Nutzungsstrukturen rechtzeitig entgegenzuwirken, sollen mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entsprechende planungsrechtliche Vorgaben geschaffen werden, die die Wohnnutzung sichern und stärken. Einer schleichenden Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnen oder auch durch Zweitwohnungen für das Freizeitwohnen soll entgegengewirkt werden. Andernfalls wären die Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie sogenannte "Rolladensiedlungen" durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude in der Ortslage Rosenhagen zu befürchten.

Die Stadt Dassow sieht in der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 (zusätzlich zu den beiden bereits rechtsverbindlichen Ergänzungssatzungen entlang der "Straße des Friedens") ein geeignetes planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Weitergehende Festsetzungen mit dem Bebauungsplan hält die Stadt Dassow zur

Regelung der Bebauung mit Verweis auf die beiden vorgenannten Ergänzungssatzungen sowie (darüber hinaus) die Lage innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nicht erforderlich.

Die Stadt Dassow führt das Beteiligungsverfahren durch.

Der Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Der Nachweis der Erfüllung der Voraussetzungen für die Aufstellung gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren sind den Planunterlagen zu entnehmen.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow billigt den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 für den Ortsteil Rosenhagen an der "Straße des Friedens" und bestimmt den Entwurf zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden.
2. Die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 für den Ortsteil Rosenhagen an der "Straße des Friedens" erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.
3. Der räumliche Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
 - straßenbegleitende Bebauung an der „Straße des Friedens“ vom südlichen Ortseingang mit der Hausnummer 1 bis zur Hausnummer 5 auf der westlichen Seite der Straße und mit den Hausnummern 13 bis Hausnummer 19 auf der östlichen Seite der „Straße des Friedens“.
4. Die Öffentlichkeitsbeteiligung ist in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

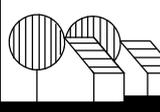
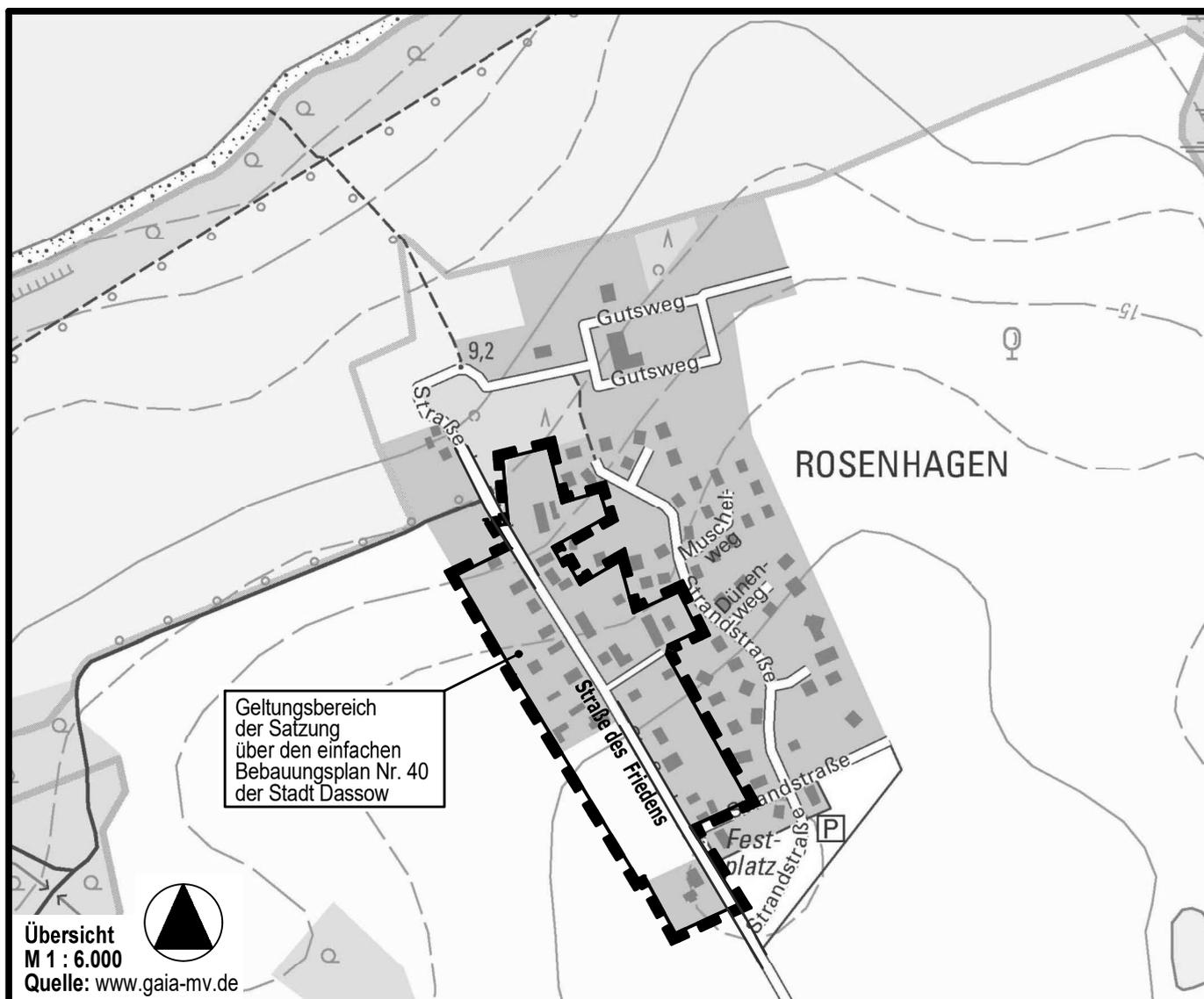
Ausgaben im Produkt 51102 - Honorarkosten Bebauungsplan

Anlage/n

1	1 - B-Plan Nr. 40 "Straße des Friedens" im OT Rosenhagen der Stadt Dassow - Planteil A (A3/A4) Entwurf (öffentlich)
2	2 - B-Plan Nr. 40 "Straße des Friedens" im OT Rosenhagen der Stadt Dassow - Textteil B Entwurf (öffentlich)
3	3 - B-Plan Nr. 40 "Straße des Friedens" im OT Rosenhagen der Stadt Dassow - Begründung Entwurf (öffentlich)

SATZUNG

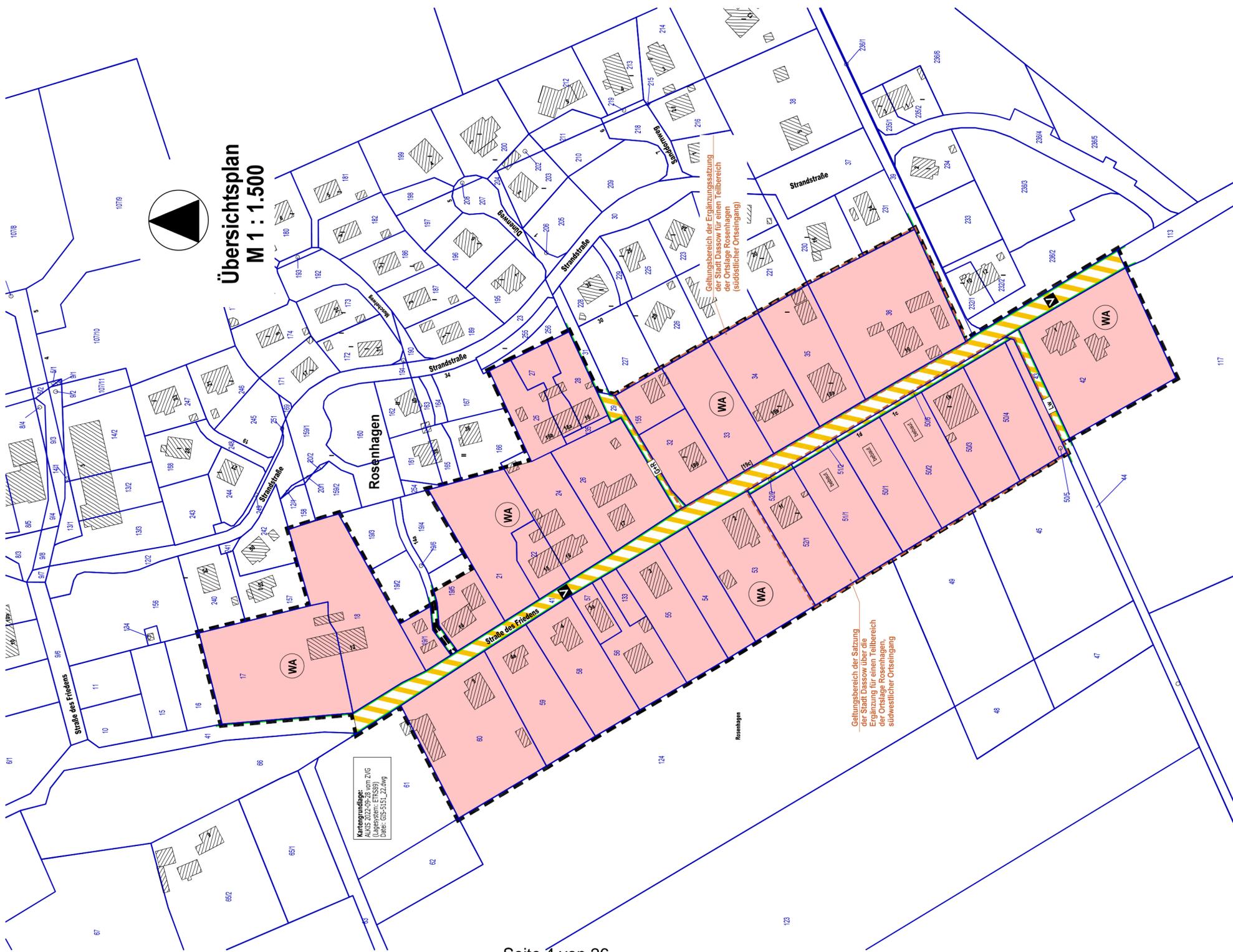
ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40
DER STADT DASSOW
FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN
AN DER "STRAÙE DES FRIEDENS"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB



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

Planungsstand: November 2022
BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF

**SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER STADT DASSOW
FÜR DIE ORTLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAßE DES FRIEDENS"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB**



SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAÙE DES FRIEDENS" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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

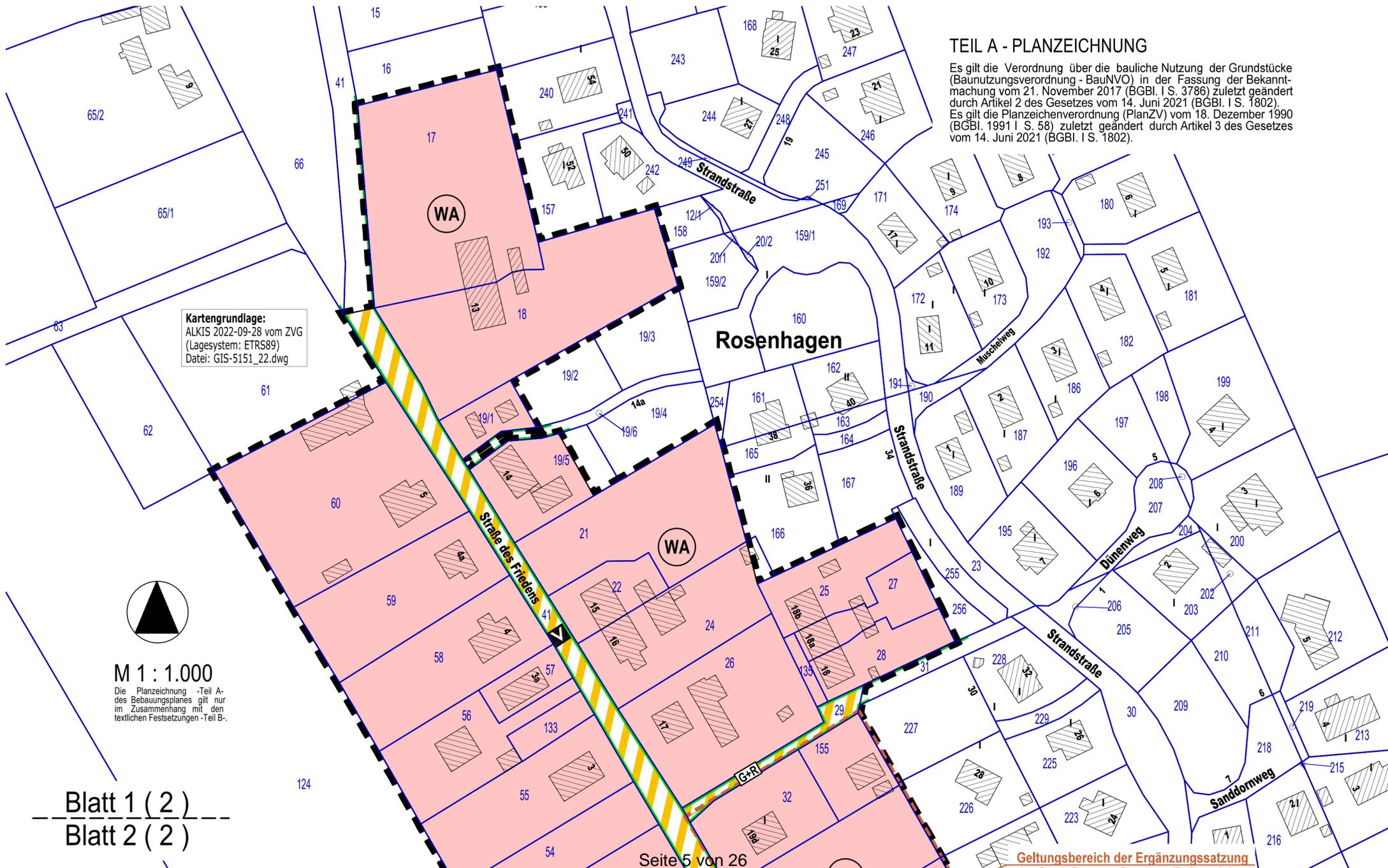
Kartengrundlage:
ALKIS 2022-09-28 vom ZVG
(Lagesystem: ETRS89)
Datei: GIS-5151_22.dwg



M 1 : 1.000

Die Planzeichnung -Teil A-
des Bebauungsplanes gilt nur
im Zusammenhang mit den
textlichen Festsetzungen -Teil B-.

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Geh- und Radweg	
	landwirtschaftlicher Weg	
	SONSTIGE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow	§ 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Haupt- und Nebengebäude

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in am erfolgt.
2. Die Stadtvertretung hat am den Vorentwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt. Der einfache Bebauungsplan Nr. 40 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
4. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist vom bis einschließlich durch öffentliche Auslegung im Amt Schönberger Land durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan ist durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.
6. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text sowie die zugehörige Begründung und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen haben in der Zeit vom bis einschließlich während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf der Satzung und der Begründung sowie die bereits vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen und Informationen konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Schönberger Land eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten hervorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den

(Stempel)

.....

Unterschrift

10. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Der einfache Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dassow, den

(Siegel)

.....

Bürgermeisterin

11. Der einfache Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

13. Der Beschluss über die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeisterin

**SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW
FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAÙE DES FRIEDENS"
GEMÄÙ § 10 BauGB**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B – TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAßE DES FRIEDENS" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

VARIANTE 1 - ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Rosenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 Tankstellen,
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes; wobei sich Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude unterordnen müssen,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.

VARIANTE 2 - REINES WOHNGEBIET **(§ 3 BauNVO)**

Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

- 1.1 Im Reinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Rosenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.
- 1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, wobei sich Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude unterordnen müssen,
 - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.4 Zu den allgemein zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN (SÜDWESTLICHER ORTSEINGANG)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 überlagert den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 28.02.2020 (veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt").
Die unveränderten Festsetzungen der Ergänzungssatzung gelten weiterhin.

2. ERGÄNZUNGSSATZUNG DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH DER ORTSLAGE ROSENHAGEN (SÜDLICHER ORTSEINGANG)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 überlagert den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 29.06.2012 (veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt").
Die unveränderten Festsetzungen der Ergänzungssatzung gelten weiterhin.

III. HINWEISE

1. BAU-, KUNST- UND BODENDENKMALE

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. 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 sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA 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.

2. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

3. MUNITIONSFUNDE

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

4. ALTLASTEN/ ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

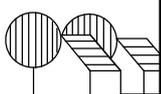
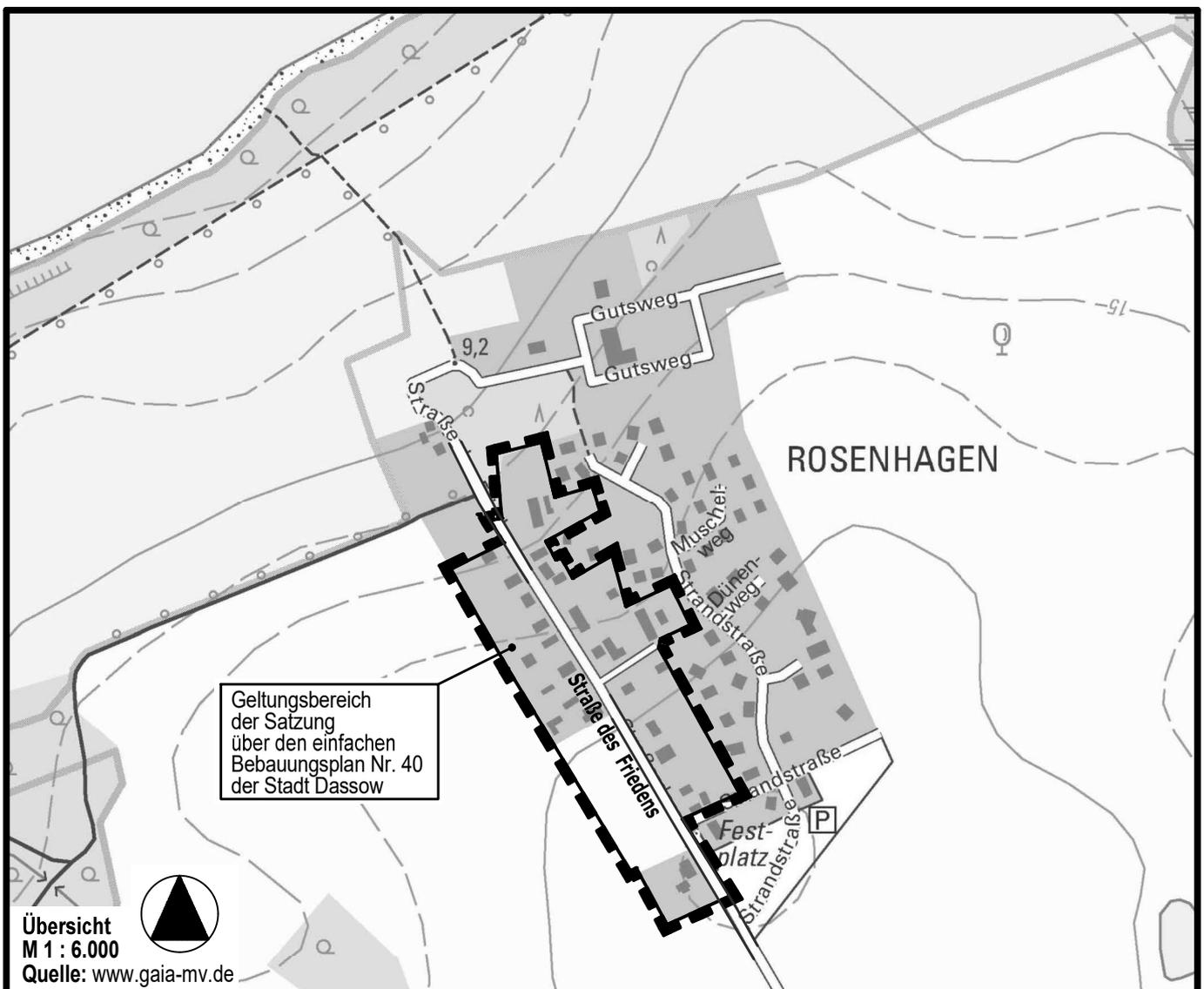
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40
DER STADT DASSOW

FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN
AN DER "STRAÙE DES FRIEDENS"

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: November 2022

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

KURZBEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER STADT DASSOW FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAßE DES FRIEDENS" IM VERFAHREN GEMÄß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	2
2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
3. Wahl des Planverfahrens	5
4. Übergeordnete Planungsziele - Flächennutzungsplan	5
5. Rechtsgrundlagen	6
6. Städtebauliche Bestandsaufnahme	6
7. Inhalt des Bebauungsplanes	8
8. Flächenbilanz	10
9. Wesentliche Auswirkungen der Planung	11

1. Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Dassow hat in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan die Zielsetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung dargestellt. Die Ortslage Rosenhagen ist einer der nahe an der Ostseeküste gelegenen Ortsteile der Stadt Dassow und daher besonders relevant für die touristische Entwicklung. Für die Ortslage Rosenhagen besteht die städtebauliche Zielsetzung das Wohnen entlang der "Straße des Friedens" zu sichern und zu entwickeln, so dass die Stadt dies auch in ihrem Flächennutzungsplan entsprechend mit der Darstellung von Wohnbauflächen entlang der "Straße des Friedens" berücksichtigt hat. Ausgenommen ist lediglich eine kleine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Bereich der Ferienanlage. In weiteren Bereichen in Rosenhagen wurden gemäß der planerischen Zielsetzung Sondergebiete für Ferienhäuser dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einzelhauses in Rosenhagen mit 4 Wohneinheiten zur Nutzung als Ferienwohnungen gereicht; die Grundfläche des geplanten Neubaus sollte ca. 550 m² betragen. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Bereiches an der Friedensstraße und entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dassow für diesen Bereich. Zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung und um einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen in Rosenhagen entgegenzuwirken, nimmt die Stadt Dassow dies zum Anlass einen einfachen Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" aufzustellen.

Mit der Aufnahme des § 13a in die Baunutzungsverordnung im Mai 2017 hat der Gesetzgeber eine Klarstellung zur Ferienwohnungsnutzung vorgenommen. Die Ferienwohnungsnutzung ist nunmehr in den Baugebieten, in denen das Wohnen verankert ist, als zulässig oder ausnahmsweise zulässig geregelt worden.

Um einer Veränderung der Nutzungsstrukturen rechtzeitig entgegenzuwirken, sollen mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entsprechende planungsrechtliche Vorgaben geschaffen werden, die die Wohnnutzung sichern und stärken. Einer schleichenden Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnen oder auch durch Zweitwohnungen für das Freizeitwohnen soll entgegengewirkt werden. Andernfalls wären die Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie sogenannte "Rolladensiedlungen" durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude in der Ortslage Rosenhagen zu befürchten.

Die Stadt Dassow sieht in der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 (zusätzlich zu den beiden bereits rechtsverbindlichen Ergänzungssatzungen entlang der "Straße des Friedens") ein geeignetes planungsrechtliches Instrument zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Weitergehende Festsetzungen mit dem Bebauungsplan hält die Stadt Dassow zur Regelung der Bebauung mit Verweis auf die beiden vorgenannten Ergänzungssatzungen sowie (darüber hinaus) die Lage innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurden Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 24 und für den Bebauungsplan Nr. 26 gefasst. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 werden derzeit die Planungsabsichten nicht weiterverfolgt. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den ursprünglichen Grenzen sind zum Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 26 geworden. Sowohl für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 24 als auch für den Bebauungsplan Nr. 26 sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. In der Vorlage für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 bestehen die Zielsetzungen in der Entwicklung eines Wohngebietes. Beide Bereiche befinden sich in der Verlängerung der „Straße des Friedens“.

2. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 31. August 2021 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich in Rosenhagen und schließt folgende Grundstücke ein:

- straßenbegleitende Grundstücke an der „Straße des Friedens“ vom südlichen Ortseingang mit der Hausnummer 1 bis einschließlich Hausnummer 5 auf der westlichen Seite der Straße und mit der Hausnummer 13 bis Hausnummer 19 auf der östlichen Seite der „Straße des Friedens“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

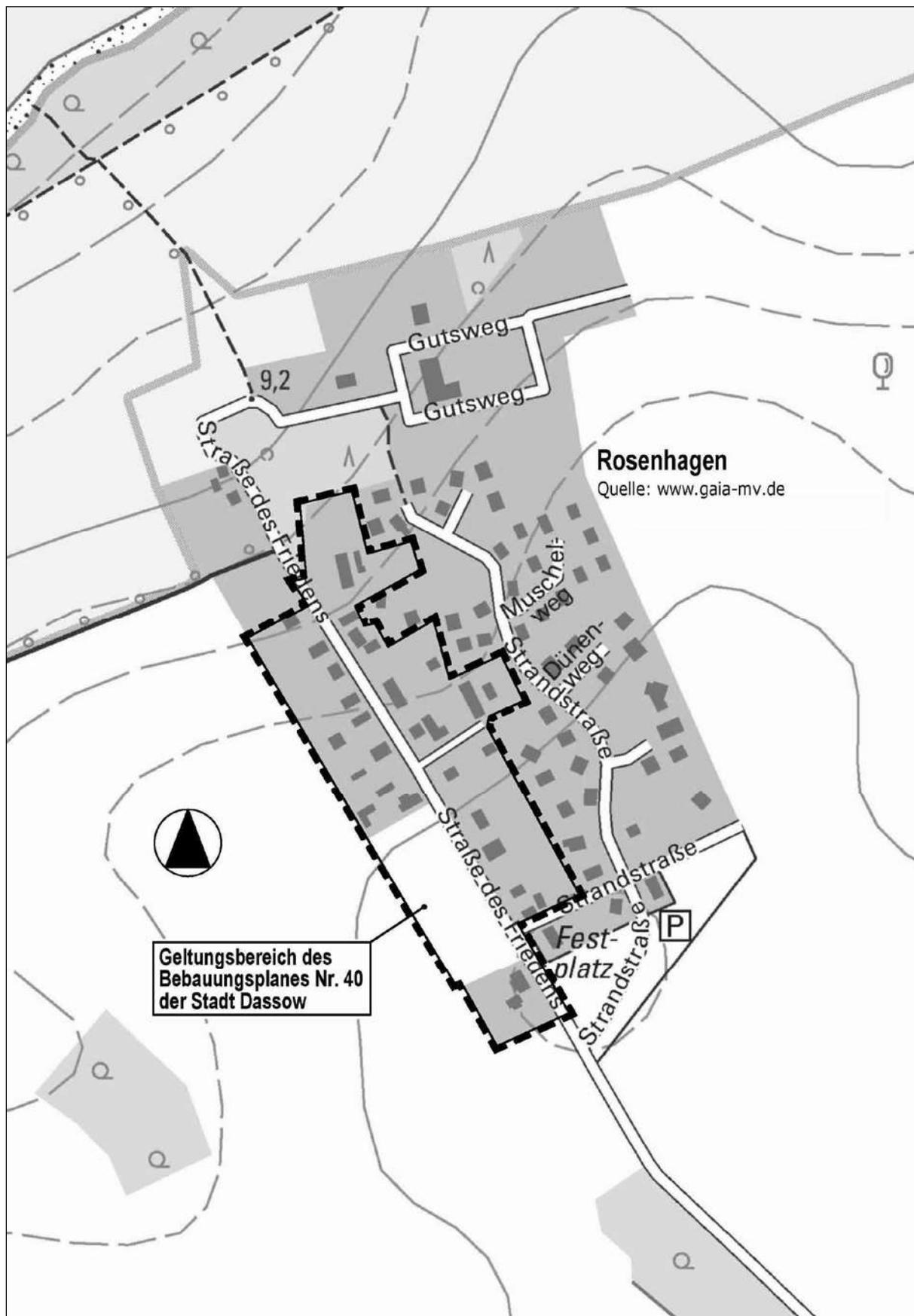


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Dassow (Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

3. Wahl des Planverfahrens

Der § 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein überwiegend bereits bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Dauerwohnens dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, wird nicht wesentlich verändert.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nach Ansicht der Stadt Dassow vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Stadt Dassow führt die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.

Im Weiteren wird die Öffentlichkeit am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt

4. Übergeordnete Planungsziele - Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Darstellung getroffen:

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5. Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungs-verordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- 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),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die rechtskräftigen Ergänzungssatzungen anzuwenden:

- Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 28.02.2020,
- Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 29.06.2012.

Die unveränderten Festsetzungen der Ergänzungssatzungen gelten weiterhin, wie z.B. die überbaubaren Grundstücksflächen, Höhenfestsetzungen, etc..

Derzeit sind die Ergänzungsflächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt; für die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Ergänzungsflächen sind die Zulässigkeitsmerkmale den angrenzenden Bereichen zu entnehmen.

Es ist eine straßenbegleitende Bebauung (Hauptnutzungen) vorzufinden; die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind gärtnerisch genutzt und es sind Nebenanlagen vorzufinden. Siehe auch nachfolgende Abbildung. Aus der vorhandenen Bebauungsstruktur ist somit auch außerhalb der Ergänzungssatzungen keine Bebauung mit Hauptnutzungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen abzuleiten.

Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Baugrundstücke überwiegend bebaut.

Die Bestandsaufnahme auf Grundlage der Vorort-Begehung am 21. Oktober 2022 durch das Planungsbüro Mahnel ergab, dass im Wesentlichen Wohnnutzungen ersichtlich sind. Darüber hinaus waren eine Praxis für Osteopathie und Physiotherapie sowie ein Café/ Bistro zu erkennen.

Begründung zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" im Verfahren gemäß § 13 BauGB

Ein Internetauftritt zeigt ein Ferienhaus in der Straße des Friedens (Nr. 17) mit 3 Ferienwohnungen.

Im Plangebiet sind 3 zweitwohnsitzsteuerpflichtige Einwohner gemeldet (Auskunft Amt Schönberger Land vom 27. Oktober 2022).

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene nicht störende Gewerbebetriebe vorhanden (4 Anmeldungen gemäß Auskunft Amt Schönberger Land vom 27. Oktober 2022).

Weitere Datenquellen werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens herangezogen.

Es ist eine kleinteilige Bebauung i.d.R. mit eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss vorzufinden.



Abb. 2: Luftbild mit Darstellung von Rosenhagen (abgegriffen auf Google Maps am 28.10.2022)

Ver- und Entsorgung, Verkehr

Aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind Ver- und Entsorgungsmedien in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maße ausgebaut. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Ortslage Rosenhagen. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Dabei werden zwei Möglichkeiten im Vorentwurf berücksichtigt.

Variante 1 – Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Wohnnutzung soll planungsrechtlich gesichert werden.

Zweit- und Nebenwohnsitze sollen unzulässig sein. Zweit- und Nebenwohnsitze sind im Rahmen der Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig ebenso wie die Hauptwohnnutzung. Insbesondere in Orten in Ostseennähe differenziert sich das Wohnen in Dauerwohnen mit dem Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt im Ort ("vorwiegend benutzte Wohnung" gemäß § 16 Abs. 1 und 2 Meldegesetz M-V) und dem Wohnen mit dem Zweit- und Nebenwohnsitz, die jemand neben seiner Hauptwohnung als weitere Wohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat, somit ohne dass sich der Lebensmittelpunkt der Personen vor Ort befindet. Es gehen von den unterschiedlichen Unterarten des Wohnens unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen aus, so dass die Differenzierung der Nutzungsart Wohnen vorgenommen wird. Da die Stadt einer Verödung des Plangebietes infolge der hiermit verbundenen zeitlich beschränkten Nutzung und damit Leerstand entgegenwirken möchte, werden Zweit- und Nebenwohnsitze als Unterart des Wohnens ausgeschlossen.

Ohne eine Modifizierung des Nutzungskataloges des § 4 der BauNVO gehören die Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben ("Räume und Gebäude" - § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – ausnahmsweise zulässig) sowie zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes ("Räume" - § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO – ausnahmsweise zulässig). Ferienwohnungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, jedoch ganze Ferienhäuser sollen unzulässig sein. Damit soll erreicht werden, dass die Ferienwohnungsnutzung stets nur in Verbindung mit einer anderen Nutzung – i.d.R. Wohnnutzung – auf einem Grundstück entstehen kann und nicht in einem eigenständigen Gebäude. So kann nach Ansicht der Stadt Dassow Konflikten zwischen dem Wohnen und dem Ferienwohnen vorgebeugt werden. Ein kompletter Ausschluss wird aufgrund der Lage in einem touristisch geprägten Ortsteil nicht in Betracht gezogen. Um sicherzustellen, dass sich das Ferienwohnen innerhalb eines Gebäudes der Dauerwohnnutzung unterordnet, wurde Bezug auf die Geschossfläche gewählt. Damit muss in einem Gebäude mit Ferienwohnnutzung die Dauerwohnnutzung/ Hauptwohnung dominieren. Somit sind die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Ferienwohnnutzungen eindeutig definiert. Dies soll dazu beitragen, dass die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung, einschließlich ihres Störpotenzials, möglichst gering gehalten wird, da Ferienwohnungen oftmals als störend von den Anwohnern empfunden werden.

Weiterhin sollen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen hier unzulässig sein; hier gibt es aus städtebaulicher Sicht geeignetere Standorte im Stadtgebiet.

Bereits in der "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" der Stadt Dassow", LAiRM CONSULT GmbH, vom 28.10.2019, wurde die Schutzbedürftigkeit des Baugebietes beidseitig der Straße des Friedens wie ein Allgemeines Wohngebiet bewertet. Die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm werden tags und nachts sowohl bei der Variante der Betrachtung des Jahresmittels als auch der Ferienzeit liegen unterhalb der Orientierungswerte der DIN 10005/1 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Betrachtet wurde der Prognose-Nullfall sowie der Prognose-Planfall.

Variante 2 –Reines Wohngebiet (WR)

Die Wohnnutzung soll planungsrechtlich gesichert werden.

Zweit- und Nebenwohnsitze sollen unzulässig sein. Zweit- und Nebenwohnsitze sind im Rahmen der Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig ebenso wie die Hauptwohnnutzung. Insbesondere in Orten in Ostseennähe differenziert sich das Wohnen in Dauerwohnen mit dem Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt im Ort ("vorwiegend benutzte Wohnung" gemäß § 16 Abs. 1 und 2 Meldegesetz M-V) und dem Wohnen mit dem Zweit- und Nebenwohnsitz, die jemand neben seiner Hauptwohnung als weitere Wohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat, somit ohne dass sich der Lebensmittelpunkt der Personen vor Ort befindet. Es gehen von den unterschiedlichen Unterarten des Wohnens unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen aus, so dass die Differenzierung der Nutzungsart Wohnen vorgenommen wird. Da die Stadt einer Verödung des Plangebietes infolge der hiermit verbundenen zeitlich beschränkten Nutzung und damit Leerstand entgegenwirken möchte, werden Zweit- und Nebenwohnsitze als Unterart des Wohnens ausgeschlossen.

Die Ferienwohnungen sind in einem Reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig ("kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes"). Ganze Ferienhäuser sind ohnehin im Reinen Wohngebiet nicht zulässig. Um sicherzustellen, dass sich das Ferienwohnen innerhalb eines Gebäudes der Dauerwohnnutzung unterordnet, wurde Bezug auf die Geschossfläche gewählt. Damit muss in einem Gebäude mit Ferienwohnnutzung die Dauerwohnnutzung/ Hauptwohnung dominieren. Somit sind die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Ferienwohnnutzungen eindeutig definiert. Dies soll dazu beitragen, dass die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung, einschließlich ihres Störpotenzials, möglichst gering gehalten wird, da Ferienwohnungen oftmals als störend von den Anwohnern empfunden werden.

Der Nutzungskatalog der BauNVO gemäß § 3 wurde lediglich um die Regelung zu Zweit- und Nebenwohnsitzen ergänzt.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt:

- Die "Straße des Friedens" bildet die Hapterschließungsachse. Gemäß ihrer Beschilderung als Tempo-30-Zone und dem Bestand, der keine getrennten Flächen für die Verkehrsteilnehmer aufweist, wird hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- Der Weg, der östlich von der "Straße des Friedens" zwischen Nr. 17 und Nr. 19d abzweigt, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt. Damit wird die Fortführung des im Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung, festgesetzten Geh- und Radweges vorgenommen. Die Erschließung bzw. verkehrliche Erreichbarkeit der Grundstücke Nr. 18, 18a und 18b ist zu gewährleisten. Derzeit ist keine beschränkende Beschilderung des Weges vorzufinden.



Abb. 3: Abzweigender Weg zwischen Straße des Friedens Nr. 17 und 19d (Foto PBM, 21.10.2022)

- Im Süden des Plangebietes wurde die Zufahrt zu den westlich des Plangebietes befindlichen Ackerflächen gemäß dem Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg" festgesetzt.

Für die geplante Entwicklung in Rosenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 17, Nr. 24 und Nr. 26 wie der Ergänzungssatzung für den südwestlichen Teilbereich an der Straße des Friedens wurde eine verkehrskonzeptionelle Untersuchung durchgeführt und Maßnahmenvorschläge auch für die Straße des Friedens unterbreitet ("Verkehrskonzept im Ortsteil Rosenhagen", LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 24.01.2020). Es wurden als kurzfristige Maßnahme die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches im mittleren Bereich der Straße des Friedens aufgeführt. Als mittelfristige Maßnahme wurde die punktuelle Verschwenkung der Fahrwege durch Hindernisse im Fahrbahnbereich benannt. Als langfristige Maßnahme wurde die Verschwenkung der Straßenführung durch bauliche Verziehung der Fahrbahn im vorderen Ortsbereich aufgeführt. Die aufgeführten Maßnahmen können innerhalb der Festsetzungen realisiert werden.

Sonstige Festsetzungen

Es werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Im Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus) nach § 34 BauGB.

Wie unter Ziffer 6 dieser Begründung dargelegt, gelten die unveränderten Festsetzungen der beiden Ergänzungssatzungen weiterhin und sind somit beachtlich.

Aus der vorhandenen Bebauungsstruktur ist somit auch außerhalb der Ergänzungssatzungen keine Bebauung mit Hauptnutzungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen abzuleiten.

8. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 werden die Flächen in einer Größe von ca. 4,73 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m²]	
Baugebietsflächen		43.518
SO – Ferienhausgebiet	43518	
Verkehrsflächen		3.811
V. bes. ZB "Verkehrsberuhigter Bereich"	3.346	
V. bes. ZB "Geh- und Radweg"	246	
V. bes. ZB "landwirtschaftlicher Weg"	219	
Fläche des Geltungsbereiches		47.329 m² ≈ 4,73 ha

9. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits bebaute Fläche in der Ortslage Rosenhagen überplant. Derzeit wird das Plangebiet planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine Flächen, die nicht bereits ohne Bebauungsplan bebaubar wären, einer Bebauung zugeführt. Es wird keine Nutzungsintensivierung vorbereitet.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Geltungsbereich wird als Wohnstandort gestärkt. Eine Intensivierung der Nutzung wird nicht vorbereitet, so dass nicht mit einer Zunahme der Bevölkerung aufgrund der Planung zu rechnen ist.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Dauerwohnnutzung mit dem Hauptwohnsitz gesichert. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden die Zweit- und Nebenwohnsitze sowie komplette Ferienhäuser als unzulässig festgesetzt. Weiterhin sollen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen hier unzulässig sein. Für ordnungsgemäß ausgeübte Nutzungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen unzulässig sein sollen, gilt der Bestandsschutz. Dabei wird auf die Begriffe des Melderechts zurückgegriffen: Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners; jede weitere Wohnung ist eine Nebenwohnung. Auch eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familie innehat (gemäß der "Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Dassow" vom 30.07.2008).

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Es werden keine anderen Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen) unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen also ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erwartet.

Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet im Ortsteil Rosenhagen ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Stadtgemeinde Dassow zu Fuß, per Fahrrad oder per Kfz erreichbar. Aufgrund der vorliegenden Planung wird nicht mit anderen Auswirkungen also ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gerechnet.

Auswirkungen auf die Umwelt

Es werden keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt als ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erwartet.

Aufgestellt für die Stadt Dassow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de