

Bebauungsplan Nr. 26 nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24 - Abwägungs- und Satzungsbeschluss -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 25.04.2024	<i>Bearbeitung:</i> Silke Plieth <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)		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 formelle Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 05.12.2022 bis 13.02.2023 statt. Die dort bereits eingegangenen Stellungnahmen wurden abgewogen und in die vorliegende Planung integriert.

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 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.

Des Weiteren wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Unteren

Wasserbehörde des Landkreises abgestimmt. Die hydraulischen Berechnungen kamen zu dem Ergebnis, dass mit einer zusätzlichen Einleitung von 47 l/s keine hydraulische Überlastung des bestehenden Kanalnetzes erfolgt.

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. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des B-Planes Nr. 26 abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Stadtvertretung geprüft und abgewogen. Die in der Anlage befindliche Abwägungstabelle ist Beschlussbestandteil.
2. Aufgrund der § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern beschließt die Stadtvertretung den B-Plan Nr.26 für das Gebiet „nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplans Nr. 24“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss des B-Planes durch die Stadtvertretung ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass der rechtskräftige Bebauungsplan und die zusammenfassende Erklärung ins Internet unter der Adresse www.schoenberger-land.de eingestellt ist. Zudem werden die Unterlagen in das Bau- und Planungsportal M-V eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	2024-04-25 B26 Dassow Abwägung (öffentlich)
2	B-Plan Nr. 26 Dassow - Planzeichnung Vorentwurf (öffentlich)
3	2024-04-25 B26 Begründung Entwurf (öffentlich)
4	2024-04-25 Umweltbericht zum B 26 (öffentlich)
5	2024-04-23 Dassow-Rosenhagen B-26 - UB - Bestand (öffentlich)
6	2024-04-23 Dassow-Rosenhagen B-26 - UB - Entwicklung (öffentlich)
7	Anlage 2 Artenschutzbericht BP26_ Dassow-Rosenhagen_20220921_HS (öffentlich)
8	Anlage 1 Orientierende Untergrunderkundung (öffentlich)
9	Anlage 5 Entwässerungskonzept (öffentlich)
10	Anlage 4 2020-02-17 Verkehrskonzept Endfassung (öffentlich)
11	Anlage 3 2022-09-16 FFH Verträglichkeitsvorprüfung (öffentlich)