4/1686/2024 **Stadt Dassow**
Beschlussvorlage
öffentlich

Vorberatung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Dassow

Amt Schönberger Land	*Bearbeitung:*
Fachbereich IV	Silke Plieth
Datum	*Bearbeiter/in-Telefonnr.:*
02.05.2024	038828 330-1410

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow (Vorberatung)		Ö

Sachverhalt
Im aktuellen Amtsblatt als auch im Internet findet derzeitig eine Bürgerbefragung zum Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Dassow statt. Die Ergebnisse der Befragung und die Hinweise des Bauausschusses zum städtebaulichen Konzept (siehe Anlage) sollen in den Vorentwurf einfließen.
Beschlussvorschlag
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Bauen der Stadt Dassow gibt zu dem in der Anlage befindlichen Konzept folgende Hinweise:

Finanzielle Auswirkungen
keine

Anlage/n

1	01 Dassow-B36 - Städtebaulicher Rahmenplan (öffentlich)
2	02 Dassow-B36 - Kurzbegründung (öffentlich)

Städtebaulicher Rahmenplan (Vorentwurf)

Rahmenplanung, Gesamt (Collagenkonzept); o.M.

M 1:2000

Vorentwurf (Städtebauliche Rahmenplanung)

Alle Darstellungen beruhen auf dem angegebenen Stand der Planung und können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt abweichen.

Stadt Dassow (Landkreis NWM)
Bebauungsplan Nr. 36

Bearbeitung: **22.04.2024**
Kühle und Körner PartG mbB
Schleseeg 10 · 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 · Fax -99
info@b2k.de · b2k.de

B2K

VORENTWURF

Kurzbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 36 der Stadt Dassow
(Landkreis Nordwestmecklenburg)

Wohnbauentwicklung zwischen Bahnhofstraße
und Gewerbegebiet (Teilbereich 1)

Bearbeitung:
B2K Kühle und Koerner PartG mbB | Architekten & Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand:
22.04.2024

Art des Verfahrens:
Regelverfahren | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | **§ 4 (1) BauGB** | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung, Planungsziele 3
2. Lage, Größe und Nutzung 5
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren 6
3.1. Rechtliche Grundlagen 6
3.2. Verfahren 6
4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben 7
4.1. Landes- und Regionalplanung 7
4.2. Flächennutzungsplan 10
4.3. Landschaftsplan 11
5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept 11
5.1. Plangebiet / Bestandssituation 11
5.2. Planungsüberlegungen 12
6. Inhalte der Planung 18
6.1. Art der baulichen Nutzung 18
6.2. Maß der baulichen Nutzung 19
6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen 20
6.4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen 20
6.5. Grünordnung 21
6.6. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen 22
6.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung etc. 23
6.8. Flächen für Versorgungsanlagen etc. 24
6.9. Verbot luftverunreinigender Stoffe 24
7. Ver- und Entsorgung 25
8. Artenschutz 26
9. Bodenschutz 26
10. Kampfmittel 27
11. Denkmalschutz 27
12. Weitere Hinweise 27

1. Anlass der Planung, Planungsziele

Der Neubaubedarf in Deutschland ist weiterhin überdurchschnittlich hoch. Die erforderliche Anzahl notwendiger Neubauten zur Befriedung der Nachfrage hätte – auch wegen des Krieges in der Ukraine – allein im Jahr 2022 bei mehr als 400.000 Wohnungen gelegen (vgl. Wohnungsmarktprognose 2022/23; Empirica-ISSN 2510-3385, Berlin; Februar 2023).

Aus jüngsten Wohnungsmarktprognosen für den Planfall 2030 geht hervor, dass ab 2020 das Bevölkerungswachstum zwar abflacht, der Bedarf an Wohneinheiten aber weiterhin hoch bleiben wird oder (je nach räumlicher Lage) sogar weiter ansteigt, da die Zahl der Haushalte bis 2030 weiterhin wächst. Durch die Individualisierung der Gesellschaft und veränderte Lebensstile ändern sich auch die Anforderungen und Vorstellungen in Bezug auf Art, Lage, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit des Wohnens. Angesichts dieser wachsenden Ansprüche der Menschen müssten über die gesamte Periode deutlich mehr neue Wohneinheiten gebaut werden als es aktuell der Fall ist. Vor allem in wachsenden Regionen oder Stadt-Umland-Bereichen (Einzugsgebiete aus Ballungsräumen) steigt die Nachfrage daher auch weiterhin stärker an als in den Vorjahren ohnehin schon. Zusätzlich ist in der langen Frist von einer, durch den demographischen Wandel bedingten, kontinuierlich steigenden Zahl älterer Menschen auszugehen, was bei gegebener Einwohnerzahl zu einer höheren Anzahl an Haushalten führt.

Die Stadt Dassow gehört, begünstigt durch die Lage im Städtedreieck zwischen Lübeck-Wismar und Schwerin, einer guten verkehrstechnischen Anbindung in das Umland sowie guten Arbeits- und Lebensbedingungen zu den Bereichen in Nordwestmecklenburg mit einer ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum. Hinzu kommt eine Erhöhung der Haushaltszahlen durch eine Verkleinerung der Haushalte (s.o.), die stetig wachsende Zahl an Abwanderungen aus dem Ballungsraum Lübeck in die (ländlichen) Umlandkommunen sowie eine absehbar starke Zunahme der Nachfrage durch Ausbau und Erweiterung von ortsansässigen Gewerbebetrieben und der aktuellen Ausweisung neuer Gewerbeflächen im direkten Einzugsbereich von Dassow (Lüdersdorf, Schönberg etc.).

Diese prognostizierte Dynamik bei gleichzeitig unzureichender Verfügbarkeit von entwickelbaren Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfordert für Dassow eine angepasste Entwicklungsstrategie und eine Steuerung zusätzlicher Wohnflächenangebote. Dabei verfolgt die Stadt in der langfristigen Siedlungsentwicklung das Prinzip einer Verbindung von ökologischen, ökonomischen und sozialen Grundsätzen. Um den Flächenverbrauch im Stadtgebiet auf ein sinnvolles und im Rahmen der Notwendigkeiten angemessenes Maß beschränken zu können und somit den Vorgaben des Baugesetzbuches („…mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen“) zu entsprechen, sollen mittels gezieltem Flächenmanagement einerseits Brachflächen innerhalb der bebauten Bereiche reaktiviert und einer neuen Nutzung zugeführt werden, andererseits besteht ein enormer Bedarf an neuen Siedlungsflächen (s.o.) innerhalb der Stadtgrenzen, um der absehbaren Nachfrage nach Wohnraum überhaupt Rechnung tragen zu können. Die in der Vergangenheit bereits auskragend-gewachsene Stadtstruktur soll daher unter Berücksichtigung gesellschaftlicher und demographischer Veränderungen sinnvoll und ortsarrondierend weiterentwickelt werden.

Durch günstige Standortfaktoren ist es in Ergänzung zu anderen Wohnbau- und Siedlungsflächen im Gebiet „zwischen Bahnhofstraße und Gewerbegebiet“ möglich, die formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen umzusetzen. Die dort vorhandenen Flächen bieten aufgrund ihrer Nähe und direkten Anbindung zu anderen Wohngebieten und Infrastrukturen, der verkehrsgünstigen Lage sowie des ansprechenden Freiraum- und Landschaftsangebotes in unmit-

telbarem Umfeld die Voraussetzungen dafür, ein attraktives Wohngebiet zur Realisierung unterschiedlichster Wohnbedürfnisse und -wünsche zu schaffen. Die geplante Entwicklung und Nutzung des Gebietes (hier: Teilbereich 1) hilft, den langfristig prognostizierten Mangel und Bedarf an Wohnbauflächen in Dassow nachhaltig zu befrieden und das Siedlungsgebiet mit einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung abzurunden.

Abbildung 1 Blick auf Teilbereich 1 (Bebauungsplan Nr. 36) mit Bestandsbebauung Theodor-Fontane-Straße (linker Bildausschnitt) und Richtung der geplanten Anbindung Bahnhofstraße (rechter Bildausschnitt)

In Vorbereitung auf das Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes Nr. 36 (als 1. Teilbereich der Gesamtentwicklungsplanung) wurde vorgeschaltet sowohl der Flächennutzungsplan für die gesamte Fläche (Teilbereiche 1-3) geändert und somit die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen wie auch gemeinsam mit Fachleuten, Planern und städtischen Entscheidungsträgern qualitätssichernde Faktoren und städtebauliche Strukturen für ein zukunftsorientiertes Wohngebiet diskutiert und gemeinsam festgelegt. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität des neuen Stadtteils und zur Festlegung entsprechender Qualitätsstandards wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der als (Entwurfs-) Masterplan das Grundgerüst für die nachfolgenden Bebauungsplanverfahren und die künftige Entwicklung bildet.

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung Dassow vom 22.02.2022 eingeleitet, wobei folgende Planungsziele formuliert wurden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung
- Sicherung einer verkehrlichen Anbindung und Schaffung einer neuen Verkehrsachse im Stadtgebiet
- Schaffung von Grünverbindungen mit Aufenthaltsqualität mit Anbindung an den ‚Holmer Wald'

Mit dem Bebauungsplan Nr. 36 sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich, typologisch und gestalterisch sinnvolle Entwicklung eines neuen Stadtteils geschaffen werden, welche durch entsprechende Festsetzungen die gemeindlichen Zielsetzungen erfüllen können und ein Einfügen der künftigen Planung in das vorhandene Umfeld sicherstellt.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen besteht aufgrund der mit den Planungen verbundenen Sach- und Fachfragen (Baurecht, Erschließung, Gestaltung, Grünordnung, örtliche Bauvorschriften etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Regelverfahren.

2. Lage, Größe und Nutzung

Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten von Mecklenburg-Vorpommern im Landkreis Nordwestmecklenburg und grenzt an die Ostseeküste sowie die Grenze zu Schleswig-Holstein; die Hansestadt Lübeck befindet sich ca. 20 km südwestlich. Die Verwaltung liegt beim Amt Schönberger Land. Die Stadt hat ca. 4.038 Einwohner (Stand 2022, urbistat.com). Von diesen leben rund 2.500 Bewohner im zentralen Dasssow mit Vorwerk, Siedlung und dem angrenzenden Lütgenhof. Zum 6.650 ha großen Stadtgebiet gehören insgesamt 19 Ortsteile, auf die sich die restlichen Einwohner verteilen. Die Nachbargemeinden sind Kalkhorst, Roggenstorf, Stepenitztal, Schönberg sowie Selmsdorf. Westlich von Dassow liegt das Naturschutzgebiet Dassower See, welches landschaftlich attraktiv ist und mit den nahgelegenen Küstenabschnitten der Ostsee einen Anziehungspunkt für Tourismus bietet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 liegt im südwestlichen Zentralbereich des Stadtgebietes entlang des vorhandenen Siedlungsgefüges zwischen der ‚Bahnhofstraße' im Westen und dem Gewerbegebiet rund um den ‚Holmer Berg' im Osten.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 158.850 m² (15,8 ha) auf.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem beiliegenden Planwerk dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird in nachfolgendem Luftbild dargestellt.

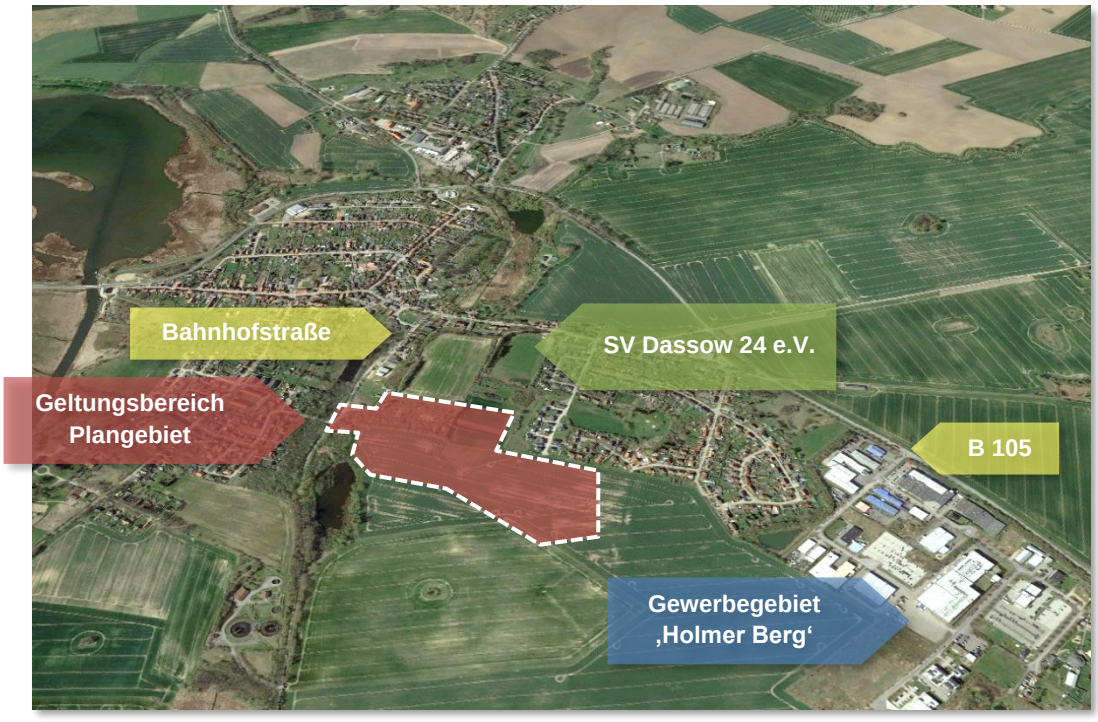

Abbildung 2 Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Google Maps)

An das Plangebiet grenzen:

- im Norden teilweise Acker- und Freiflächen in Richtung ‚Grevesmühler Straße' sowie die Wohnbebauung entlang ‚Thomas-Mann-Straße' und ‚Goethestraße';
- im Osten landwirtschaftliche Flächen in Richtung Gewerbegebiet ‚Holmer Berg';
- im Süden landwirtschaftliche Flächen und
- im Westen Frei- und Vegetationsflächen in Richtung ‚Bahnhofstraße'.

Das Plangebiet weist über die überplanten Flächen einige, z.T. erhebliche, Höhengefälle auf, welche sich insbesondere vom Anschluss ‚Bahnhofstraße' (8,30 m (ü. NHN)) bis in den zentralen Bereich (19,60 m (ü. NHN)) auf gut 11,30 m erstrecken. Innerhalb der Flächen befinden sich einige, verteilt gelegene Hochpunkte sowie Geländeversprünge in Richtung Norden und Süden zwischen zwei und vier Metern.

Die Flächen des Plangebietes sind überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, im nördlichen Randbereich befinden sich Unland-Reste einer ehem. Kleingartensiedlung (Flurstück 703), welche mittlerweile aufgegeben wurde. Die Randbereiche sind z.T. durch Vegetation gesäumt, im südwestlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich eine Waldstruktur, welche rund um die dort vorhandene ‚Krambecksmoor' verläuft.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

3.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Dassow (Landkreis NWM) erfolgt nach

- dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
- dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
- dem *Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern* (LNatG M-V) in der Fassung vom 22. Oktober 2002, das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V. 2006 S. 136) geändert worden ist sowie
- der *Landesbauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern* (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015, die zuletzt durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V. S. 1033) geändert worden ist.

3.2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 der Stadt Dassow (Landkreis NWM) erfolgt auf Grundlage des formellen Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtvertretung vom 22.02.2022 und wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren (§ 30 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird ein Umweltbericht mit qualifizierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt, welcher die absehbaren Wirkungsgrade einer wohnbaulichen Entwicklung auf Basis der zu prüfenden Belange ermittelt und die Auswirkungen auf entsprechende Schutzgüter prüft und bewertet.

Durch die Planung sind keine Natura-2000-Gebiete oder sonstige schützenswerte Naturräume unmittelbar betroffen (Bundesamt für Naturschutz (BfN); abgefragt am 11.04.2024). Die Stadt Dassow mit dem Plangebiet selbst befindet sich allerdings im Nahbereich diverser Schutzgebiete (FFH, Vogelschutzgebiet, Naturschutzgebiet), sodass im Rahmen der zu erstellenden Umweltprüfung (s.o.) entsprechende Wirkungsgrade geprüft und ggf. berücksichtigt werden müssen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Bauleitpläne sind die Steuerungsinstrumente der Kommune für die städtebauliche Entwicklung in ihren Grenzen und sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesraumentwicklungsprogramm für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung dargestellt. Gemäß § 12 Landesplanungsgesetz (LPlG) wird das Land Mecklenburg-Vorpommern in vier Planungsregionen (Westmecklenburg, Mittleres Mecklenburg / Rostock, Mecklenburgische Seenplatte und Vorpommern) gegliedert.

4.1. Landes- und Regionalplanung

4.1.1. Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V)

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird durch die Landesregierung vorgelegt und beinhaltet eine querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Planung für das gesamte Bundesland. Der Fokus dieser Planung liegt auf einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung. Das Planwerk besteht aus textlichen Festlegungen und der Gesamtkarte im Maßstab 1:250.000, diese enthalten Ziele und Grundsätze der Raumordnung. Das LEP M-V wurde durch Landesverordnung vom 27.05.2016 verbindlich.

Dassow ist im LEP als „Zentraler Ort“ mit den Gemeinden Dassow und Selmsdorf im Nahbereich gelistet. In der zugehörigen Themenkarte wird außerdem das gesamte Gebiet der Stadt als „Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft“ und als „Vorbehaltsgebiet für Tourismus“ dargestellt. Die Küstengebiete, vor allem nordwestlich, werden als „Vorranggebiete für den Naturschutz“ deklariert. Im zentral-westlichen Bereich ist außerdem eine Teilfläche als „Vorbehaltsgebiet für den Naturschutz und die Landschaftspflege“ ausgewiesen. Ein Teilbereich im Osten ist hinsichtlich der unterirdischen Raumordnung als „Vorbehaltsgebiet für Trinkwassersicherung“ eingeordnet.

Im Umweltbericht zum LEP wird die Ostseeküste mit dem Dassower See als „Bereich mit herausragender Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ aufgeführt.

Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Landesraumentwicklungsplan M-V (2016)

Gemäß der raumordnerischen Grundsätze und Ziele sollen die „Zentralen Orte“ in allen Teilräumen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung gewährleisten. Die Wohnbauflächenentwicklung ist „unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren“ – insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind entsprechende Ressourcen dort zu bündeln.

Trotz rückläufiger Einwohnerzahlen ist auch in den nächsten Jahren nicht mit einem Stillstand in der Wohnungsnachfrage zu rechnen (s.o.). Es ist vielmehr eine Veränderung der Wohnungsnachfrage (Anzahl, Größe, Art, Ausstattung, Sonderbauformen etc.) zu erwarten, die u. a. aus der Zunahme der Anzahl älterer Menschen, aus dem Trend zu mehr Singlehaushalten sowie aus der durchschnittlichen Verringerung der Haushaltsgröße resultiert. Dabei zieht insbesondere der wachsende Anteil älterer Menschen einen steigenden Bedarf an altersgerechten und barrierefreien Wohnungen nach sich. Künftig sind nicht nur Sonderwohnformen für bestimmte Bevölkerungsgruppen gefragt, sondern verstärkt auch integrative Wohnmodelle. Gemeinschaftliche, generationsübergreifende Wohnformen bilden eine zukunftsfähige Alternative zu herkömmlichen Wohnformen.

Die Konzentration des Wohnungsbaus auf die Zentralen Orte ist unter Nachhaltigkeitsaspekten und im Sinne der Ausnutzung vorhandener Anlagen und Einrichtungen (technische, kulturelle, soziale und Bildungsinfrastruktur) von grundlegender Bedeutung für die Lebensqualität und erhöht die Attraktivität des Wohnumfeldes (vgl. LEP M-V 2016, insb. S. 48 ff.: Wohnbauflächenentwicklung).

4.1.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) in Mecklenburg-Vorpommern ist ein strategisches Instrument zur räumlichen Planung und Entwicklung des gesamten Bundeslandes. Es legt Ziele und Leitbilder für die räumliche Entwicklung fest und gibt Handlungsempfehlungen für verschiedene Bereiche wie Siedlungsentwicklung, Wirtschaftsförderung, Umweltschutz und Verkehr. Das

RREP wird von der Landesregierung in Zusammenarbeit mit den regionalen Planungsverbänden und anderen Akteuren erstellt und regelmäßig aktualisiert. Es berücksichtigt dabei die regionalen Besonderheiten und Herausforderungen sowie die übergeordneten politischen und gesellschaftlichen Ziele.

Das Hauptziel des RREP besteht in der Förderung einer nachhaltigen und ausgewogenen Entwicklung des Landes, indem die Potenziale der Regionen gestärkt, die natürlichen Ressourcen geschützt und die Lebensqualität für die Bevölkerung verbessert werden soll. Es dient als Orientierungsrahmen für die kommunale und regionale Planung sowie für die Umsetzung von Projekten und Maßnahmen zur Entwicklung im Bundesland. Das RREP Westmecklenburg (maßgebend für Dassow) von 2011 (RREP WM) ersetzt das RREP WM von 1996 und wurde am 13.01.2012 veröffentlicht. Im Jahr 2019 erfolgte eine Teilfortschreibung für das Kapitel Siedlungsentwicklung und seit März 2024 liegt der Entwurf für die Teilfortschreibung zu Erneuerbarer Energie und Siedlungsentwicklung vor. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

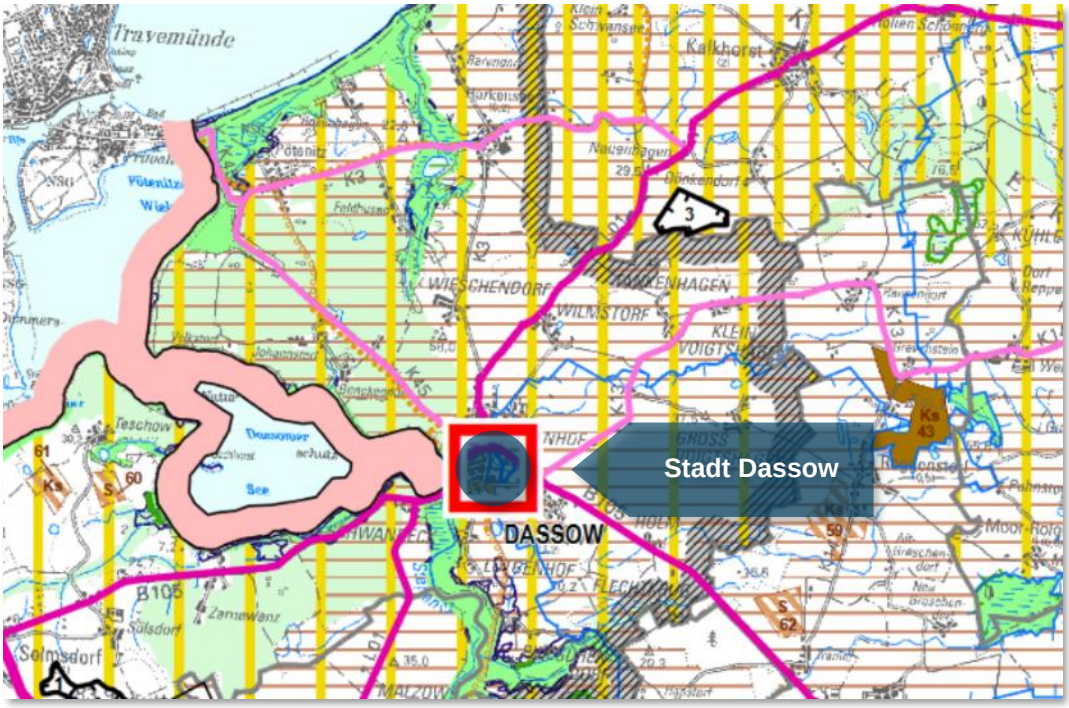

Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm M-V (2011)

Die Ostseeküste mit dem Dassower See wird als besonders attraktiver Landschaftsraum mit einer „herausragenden Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung“ gezählt (RREP WM, S. 14). Der Stadt wird außerdem die Funktion eines „Grundzentrums im Ländlichen Raum“ mit günstiger Wirtschaftsbasis zugewiesen. Grundzentren sollen vor allem die Versorgungsfunktion erfüllen und ihren Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs sichern. Des Weiteren befindet Dassow sich im Grenzraum zu Hamburg und soll in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen (RREP WM, S. 42). Außerdem umfasst der in Westmecklenburg gelegene Teil des Stadt-Umland-Raums Lübeck die Stadt.

Das gesamte Stadtgebiet von Dassow wird in der Plankarte des RREP als „Tourismusraum / Tourismusentwicklungsraum“ dargestellt. Bezüglich der regionalen Freiraumstruktur sind die Küstenabschnitte, insbesondere die nördlich gelegenen, als „Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ eingestuft. Ein Groß-

teil der westlichen Gebietsfläche ist ebenso als „Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege“ gekennzeichnet. Der südöstliche Bereich der Fläche ist außerdem als „Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser“ gekennzeichnet. Hinsichtlich der Infrastruktur verläuft im westlichen Teil ein regional bedeutsames Radroutennetz von Nord nach Süd, anschließend daran ist eine Erweiterung von diesem geplant. Es führt ein regionales und bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz aus diversen Richtungen nach Dassow.

4.1.3. Teilfortschreibung Windenergie

In der Kartendarstellung der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (Kapitel 6.5 Energie) wird im Stadtgebiet Dassow eine Fläche östlich des Stadtzentrums als „Vorranggebiet für Windenergie“ deklariert.

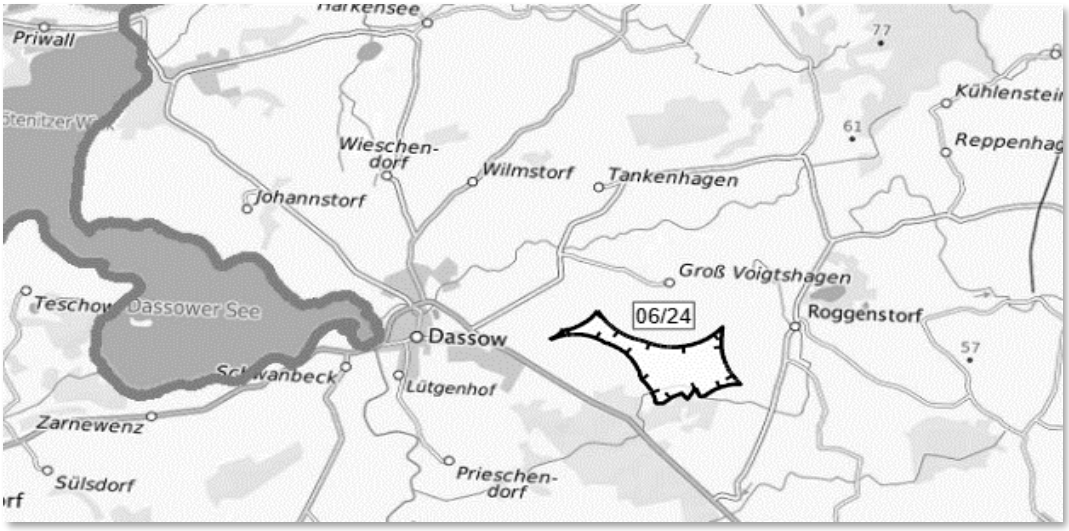

Abbildung 5 Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm M-V, Kapitel Energie

4.2. Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“ und die Belange des Landschaftsplanes zu berücksichtigen.

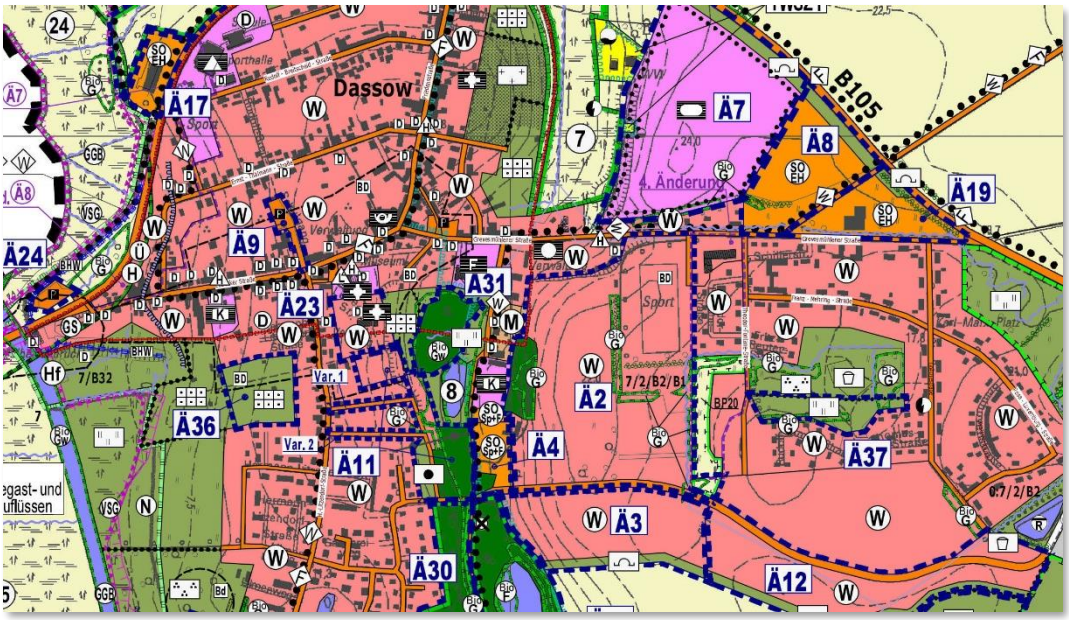

Abbildung 6 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Stand: 1. Änderung, 2023)

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (Stand für das Plangebiet: 1. Änderung, 2023 (Teilgenehmigung; Bescheid vom 09.02.2024)) wird das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 36 als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Durch die zentrale Fläche verläuft die Darstellung eines geplanten Hauptverkehrswegs für den überörtlichen und örtlichen Verkehr. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Grünzone mit der Zweckbestimmung ‚Schutzgrün', welche im südwestlichen Bereich in eine Waldfläche übergeht.

Die Zieldarstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen den Planungszielen und anvisierten Planinhalten des vorliegenden Bauleitplanes. Der Bebauungsplan Nr. 36 kann daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.3. Landschaftsplan

Die Stadt Dassow befindet sich in der (Neu-)Aufstellung eines Landschaftsplanes für das südliche Stadtgebiet, welcher das Plangebiet beinhaltet. Ein Entwurf hierzu liegt zum derzeitigen Stand noch nicht vor.

5. Plangebiet / Städtebauliches Konzept

5.1. Plangebiet / Bestandssituation

Das ca. 158.850 m² (15,8 ha) große Plangebiet liegt mit seinen landwirtschaftlichen Nutzflächen innerhalb des südwestlichen Zentralbereiches des Stadtgebietes von Dassow, eingefasst zwischen der ‚Bahnhofstraße' im Westen und dem Gewerbegebiet am ‚Holmer Berg' im Osten in unmittelbarer Nähe zu den nördlich gelegenen Wohnsiedlungen rund um ‚Theodor-Fontane-Straße' und ‚Thomas-Mann-Straße'.

Bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36 handelt es sich um unbebaute landwirtschaftliche Acker- und Nutzflächen mit (teilweise) randlichen Vegetationsstrukturen sowie Baum- und Gehölzstrukturen auf den nördlich gelegenen Arealen des ehem. Kleingartengeländes (s.o.).

Das Umfeld des Gebietes ist durch seine Stadtrandlage bestimmt. Die angrenzende (nördlich gelegene) Wohnbebauung ist geprägt durch eine offene Bauweise mit Einfamilien- und Doppelhäusern, vorwiegend eingeschossig (mit ausgebautem Dachgeschoss) und Satteldächern. Die Grundstücke verfügen in der Regel über einen rückwärtigen Garten- bzw. Freiflächenanteil. Die Bebauung des östlichen Gewerbegebietes zeichnet sich durch entsprechend großflächigere Kubaturen mit hohen Versiegelungsstrukturen aus.

Abbildung 7 Nördliches und östliches Umfeld; Wohnbebauung entlang ‚Thomas-Mann-Straße' und Gewerbegebiet am ‚Holmer Berg'

Prägend für das Plangebiet wirkt die Lage „im freien Feld" und dem sich anschließenden Landschaftsraum mit großzügigem Freiblick Richtung Süden nach Lübeck (mit den prägnanten Windkraftanlagen am Horizont) sowie Richtung Westen

zur Bucht des Dassower Sees. Das Plangebiet ist topographisch z.T. stark bewegt, insb. in Richtung der Anbindung zur ‚Bahnhofstraße' (Westen) sowie innerhalb der zentralen Fläche in Ost-West-Länge. Vereinzelt finden sich überdies innerhalb der Flächen kleinere Höhenpunkte wieder, welche inselartig im Gelände eingebettet sind. Im Süd-Westen grenzen die Ausläufer der Waldstrukturen rund um das ‚Krambecksmoor' an.

Abbildung 8 Blick aus dem zentralen Plangebiet nach Westen Richtung Dassower See

5.2. Planungsüberlegungen

5.2.1. Städtebauliche Rahmenplanung

Ausgangsbasis für das Plangebiet ist seine Funktion als Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung für die „Wohnbauliche Entwicklung Dassow", dessen wesentliche Merkmale in entsprechendes Planungsrecht im Bebauungsplan Nr. 36 (als ‚Teilbereich 1') umgesetzt werden sollen. Die Gesamt-Rahmenplanung sieht die Entwicklung in drei Teilbereichen vor und soll ein neues, großflächiges Stadtquartier mit hohem Identifikationswert entstehen lassen, das der exponierten Lage mit unmittelbarem Bezug zur (freien) Landschaft und der herausfordernden Topographie besondere Bedeutung zukommen lässt.

Basierend auf dem städtebaulichen Leitbild (‚B2K Architekten & Stadtplaner', Kiel in Zusammenarbeit mit Prof. Achim Laleik und ‚Ökologischen Diensten Ortlieb GmbH', Rostock) von 2023 soll die besondere Struktur des neuen Quartiers in moderater Form städtisch erscheinen und damit ein sich harmonisch in die vorhandenen Raum-, Siedlungs- und Landschaftsstrukturen einfügenden Baustein bilden, der alle Qualitätsmerkmale einer „lebens-, liebenswerten und schönen Stadt" mit Straße, Platz, Quartier, Haus und Garten beinhaltet. Die einzelnen Elemente dieser neuen Struktur, unterschieden nach Dimension, Lage und Wohn-(Umfeld)-Qualität, bilden einerseits räumlich abgrenzbare Kleinquartiere und sollen andererseits durch gezieltes Einfügen innerhalb des gesamten Gebietes in der Summe eine Idee von städtisch-durchmischtem Wohnen darstellen, das den Gedanken umfassender Nachhaltigkeit mit dem architektonischen und sozialpolitischen Anspruch an qualifizierten Wohnraum für sämtliche Wohnbedürfnisse gerecht wird.

Demnach soll im überwiegenden Teil der Gesamtmaßnahme ein ‚Allgemeines Wohngebiet' entstehen. Zulässig sollen nur solche Nutzungen werden, die sich in

die Stadt- und Bebauungsstruktur des geplanten Quartiers selbst sowie des Umfelds im Stadtgebiet einpassen. Ziel ist die Schaffung eines markanten neuen Stadtbausteins mit vielfältigsten Wohn- und Bebauungsformen. Mit geplanten Festsetzungen verschiedener Bauweisen, Geschossigkeiten, Dachformen und örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) soll ein abwechslungsreiches Gesamtbild entstehen, welches die unterschiedlichen Gebäudetypen ebenso widerspiegelt wie die fließenden Übergänge der räumlichen Kleinstrukturen untereinander und zugleich den öffentlichen Raum prägt. Für das gesamte Quartier wird eine parzellierte Ensemblewirkung angestrebt, welche u.a. durch einheitliche Gestaltungsvorgaben für Bauteile und Materialien in jeweils räumlich-abgegrenzten Bereichen erreicht werden soll.

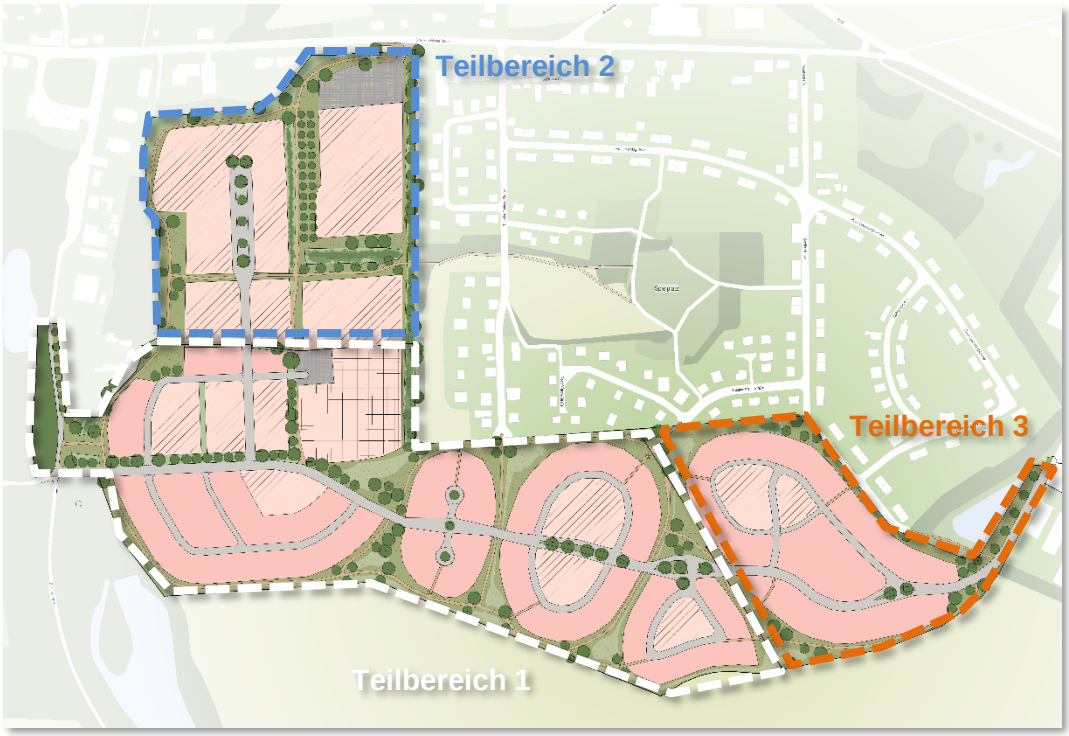

Abbildung 9 Städtebaulicher Rahmenplan; Gesamtentwicklung Teilbereiche 1-3 (2023)

Ein flächenoptimiertes und einfach strukturiertes Straßennetz dient der Erschließung des Gesamtquartiers. Von der Haupterschließungsstraße in Ost-West-Ausdehnung aus entwickeln sich kleinräumliche Wohngebiete mit unterschiedlichen Bebauungsstrukturen und dementsprechend verschiedenen Grundstückszuschnitten. Das Straßennetz bietet Zugang zu allen Teilbereichen der Gesamtentwicklungsmaßnahme und markiert zugleich Anschluss und Übergang in die umgebenden Siedlungsstrukturen.

Die vorgesehene Bebauung soll vielfältige Wohnformen und individuelle Haustypen (von 3- bis 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern im Norden (Teilbereich 2), über 2-geschossige Reihenhäuser (Teilbereiche 1-3) bis zu 1- bis 2-geschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern (Teilbereiche 1 und 3)) mit unterschiedlich dimensionierten (privaten und öffentlichen) Freiräumen ermöglichen.

Das geplante Quartier wird an mindestens zwei Punkten an vorhandene Erschließungsstraßen angebunden: Die Haupterschließungstrasse verläuft zwischen der ‚Bahnhofstraße' im Westen und dem ‚Holmer Berg' im Osten (die Anbindung an das östliche Gewerbegebiet erfolgt in Teilbereich 3). Mögliche zusätzliche Anschlüsse sind im nördlichen Bereich an die ‚Grevesmühlener Straße' sowie mittels Rettungs- bzw. Überlaufzufahrten an ‚Theodor-Fontane-Straße',

Thomas-Mann-Straße‘ und/oder ‚Goethestraße‘ möglich. Die genauen Anschlusspunkte, Querschnitte und Straßenausgestaltungen werden im Rahmen des weiteren Planungsverlaufs fachgutachterlich ermittelt und entsprechend ausdetailliert.

5.2.2. Grün- und Freiraumkonzept

Das grünordnerische Gesamtkonzept sieht, trotz der kompakten Bebauung, eine intensive und größtmögliche Begrünung bzw. Beibehaltung / Nutzung vorhandener Freiraumstrukturen vor. Obgleich die städtebauliche Gestaltungsidee eines kompakten Quartiers mit begrünten Straßenräumen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit einem möglichst geringen Flächenverbrauch je Einwohner vorsieht, den neuen Siedlungsflächen einen eher urbanen Charakter zu verleihen – was naturgemäß mit „sparsamen“ öffentlichen Grünflächen und/oder Plätzen einhergeht – sind die Ausgangspunkte der städtebaulichen Rahmenplanung (s.o.) stets ‚Natur und Landschaft‘ als Grundlage einer solchen Nachhaltigkeit gewesen. Aufgrund der z.T. starken Vorprägung des Gesamtgebietes mit seinem Vegetations- und Freiraumbestand setzt die Rahmenplanung die Berücksichtigung dieser spezifischen Qualitäten als Basis eines „natur-verbundenen Wohnens“ im neuen Quartier voraus und visiert die (Weiter-)Entwicklung dieser Vorzüge bzw. deren Einbindung in die Planung an.

Abbildung 10 Städtebaulicher Rahmenplan; Freiraumkonzept Teilbereiche 1-3 (2023)

So sollen, wo planerisch möglich und sinnvoll integrierbar, vorhandene Strukturen erhalten werden und als öffentliche Grünbereiche für die künftigen Bewohner (sowie alle anderen Bürger von Dassow) erlebbar gemacht werden. Neben ansprechenden Grünzonen als Puffer zwischen den geplanten Kleinquartieren sind grüne Fuß- und Radwegeverbindungen in alle Richtungen sowie als Anschluss an die vorhandenen Siedlungsstrukturen vorgesehen. Neben den Verbindungs- und Wegefunktionen dieser Grünräume können hier ebenfalls Spielbereiche für Kinder sowie naturnahe Aufenthaltsflächen integriert werden. Mittels einer guten und ansprechenden Gestaltung können eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und die funktionalen Anforderungen gut miteinander verknüpft werden. Die Anordnung von das Gesamtquartier durchziehende Grünverbindungen bietet zudem

den Vorteil der Integration von freien Versickerungs- und/oder Retentionsflächen für den Fall von Starkregenereignissen u.ä. Die Ausgestaltung der (Haupt-) Erschließungsstraßen als (großzügige) Alleen ist ebenso vorgesehen und unter ökologischen Gesichtspunkten (z.B. Lebensraum für Insekten, Verbesserung des Mikroklimas etc.) sinnvoll.

Zu den geplanten öffentlichen Freiflächen zählt neben den Grün- und Straßenräumen auch die mögliche Integration einer (zentralen) Platzfläche, die ebenfalls vielfältige Funktionen in sich vereinen kann. Diese soll im Unterschied zu den öffentlichen Grünflächen eher städtischen Charakter aufweisen und mittels entsprechend hochwertiger Gestaltung multifunktional nutzbar sein. So können hier Veranstaltungs-, Aufenthalts- oder Spielflächen sowie in Teilbereichen auch Freiflächen für Café o.ä. vorgehalten werden. Ein solcher Platz, unabhängig von seiner Dimension, dient mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten vor allem auch der Kommunikation und Identitätsstiftung zwischen den Quartiersbewohnern.

Durch die im städtebaulichen Rahmenplan verfolgte Idee, das Parken ggf. räumlich zu bündeln und nicht jeden Bereich des Gesamtquartiers mit dem privaten Individualverkehr zugänglich zu machen, bestehen trotz der anvisierten Dichte der Bebauung verschiedene Optionen für die Gestaltung privater Grünräume bzw. Gartenflächen, insbesondere im Inneren der einzelnen Kleinquartiere. Hier bieten sich Möglichkeiten für grüne Oasen, Terrassen, Freisitze mit Spielecken oder gemeinschaftlich nutzbare Beete o.ä.

5.2.3. Teilbereich 1 (Bebauungsplan Nr. 36)

Entsprechend der Gesamtentwicklungsplanung (s.o.) sollen sich die Qualitäten hinsichtlich Bebauung und Freiraum innerhalb des Teilbereiches 1 (Bebauungsplan Nr. 36) möglichst vollumfänglich widerspiegeln.

Das neue Quartier im Teilbereich 1 soll aufgrund seiner zentralen Lage innerhalb der Gesamtentwicklungsfläche und damit korrespondierend zu den benachbarten Siedlungsstrukturen eine vorwiegend vergleichbare bauliche Dichte (Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser, punktuell ergänzt durch Reihen- und/oder Mehrfamilienhäuser) aufweisen, welche in nördliche Richtung (als fließender Übergang zum Teilbereich 2 hin) durch ein Angebot mit stärkerer Verdichtung (Reihenhäuser und punktuell kleinere Mehrfamilienhäuser) ergänzt werden. Die Stadt verfolgt hiermit das Ziel, innerhalb des Teilbereich 1 ein möglichst großes Angebot für Wohnbaugrundstücke für die lokale und regionale Bevölkerung zu entwickeln.

Obgleich der jüngste Trend zum „klassischen Einfamilienhaus“ zuletzt tendenziell leicht abnehmend war (im Jahr 2022 sank der Anteil bei Baugenehmigungen um rund 14 % - allerdings sanken die Zahlen beim Wohnungsbau in vergleichbarer Größenordnung) bezieht sich die Nachfrage vor allem in ländlich eingebundenen Kommunen im Einzugsgebiet von Natur- und Landschaftsräumen (wie in Dassow) zudem auch weiterhin verstärkt auf die klassische Eigenheimnutzung. Dies ist neben dem Mangel eines florierenden Bestandsmarktes mit entsprechenden Immobilien bzw. Grundstücken vor allem auch auf den weiterhin starken Wunsch vieler (gerade junger) Familien nach einem selbstständigen Eigenheim und entsprechenden Freiflächen zurückzuführen.

Der Anteil an Einfamilienhäusern in Deutschland ist auch 2022 (trotz sinkender Baugenehmigungen, s.o.) erneut gestiegen (vgl. „Anzahl Einfamilienhäuser in Deutschland in den Jahren von 2001 bis 2022“; statista.com; abgerufen am 08.04.2024). Der Rückgang bei neu errichteten Häusern ist zudem insbesondere auf gestiegene Zinsen und die finanziellen Auswirkungen der geopolitischen Lage

im Bausektor seit 2022 zurückzuführen. Bei ausreichendem Kapital ist die Nachfrage weiterhin ungebrochen – laut Statistischem Bundesamt leben über ein Drittel aller Haushalte in einem Einfamilienhaus; sogar in Berlin und Hamburg gibt es mehr Einfamilienhäuser als Mehrparteienhäuser. Einer Umfrage des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) zufolge dominiert das freistehende Einfamilienhaus bei der Nachfrage nach Wohneigentumsbildung daher auch weiterhin mit über 45 Prozent. Überdies ist die alleinige Schuldzuweisung des sich in die Landschaft ausbreitenden Siedlungsraumes ggü. dem Einfamilienhaus zu kurz gedacht – denn Gewerbe-, Industrie- und Infrastrukturflächen wachsen im direkten Vergleich überproportional und würden auch durch eine deutliche Reduzierung von Einfamilienhäusern nicht gestoppt werden.

Durch den zu erwartenden und ablesbaren Bedarf von gemischten Wohnformen (Eigenheimnutzung ebenso wie Wohnungen) ist es erklärtes städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 36 ein Wohnquartier mit dem Fokus auf Eigenheimnutzung in punktueller und sinnvoller Ergänzung mit kleinteiligem Wohnungsbau zu realisieren. Das Plangebiet ist aufgrund angrenzender Siedlungsstrukturen, vorhandener Infrastruktureinrichtungen in verträglicher Nähe (fußläufig oder mit dem Rad) und der guten Verkehrsanbindung (und Ableitung) für die Ausweisung von Wohnbauland geeignet – daher wurde die Fläche auch bereits im Flächennutzungsplan entsprechend vorbereitet (s.o.). Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird der aktuelle und künftig wachsende Bedarf (s.o.) an Wohnbauland in Dassow berücksichtigt.

Abbildung 11 Städtebaulicher Rahmenplan; Collagenkonzept (Gestrichelte Linie: Teilbereich 1)

Die Bebauung im Plangebiet soll größtenteils durch Kleinquartiere angeordnet werden. Diese orientieren sich um oder entlang einer eigenen, von der Haupterschließungstrasse ausgehenden, inneren Erschließung und lösen sich von dort in die jeweiligen Baugrundstücke auf. Die Ränder dieser Kleinquartiere öffnen sich jeweils in den umliegenden Grün- und Freiraum und ermöglichen nahezu vollständig einen direkten Zugang in diese. Im Bereich der nördlich und westlich gelegenen Siedlungsstrukturen können ggf. zentral-angeordnete (Sammel-) Stellplatzanlagen entstehen, die weitestgehend den Bedarf des jeweiligen Kleinquar-

tiers decken werden und eine „Überfrachtung“ der Siedlung mit Individualverkehr minimieren sollen.

Städtebaulich zeichnet sich der zugrundeliegende Rahmenentwurf vor allem im zentralen und östlichen Bereich durch eine kleinteilige Parzellenstruktur mit individuellen „Siedlungsinseln“ aus. Die Innenbereiche sind durch eine zentrale Erschließung gekennzeichnet, innerhalb derer sich z.T. Flächen für punktuelle Verdichtungsbereiche mit kleindimensioniertem Wohnungsbau o.ä. befinden. Die im Rahmenplan dargestellte Struktur stellt jedoch lediglich einen Vorschlag dar, der im weiteren Planverfahren aufgrund neuer Erkenntnisse oder Planungsvorgaben (Verkehrsgutachten, Erschließungsplanung etc.) jederzeit entsprechend angepasst werden kann.

Der nördliche Übergangsbereich zum späteren Teilbereich 2 ist der stärkeren (moderaten) Verdichtung vorbehalten – hier sind Bereiche für Reihenhäuser und punktuell-ergänzenden Wohnungsbau vorgesehen. Der hier östlich gelegene Bereich Richtung vorhandener Wohnbebauung stellt überdies Potenzial für die Unterbringung eines kleinen Stadtteilplatzes o.ä. dar. Im westlichen Eingangsbereich des Plangebietes ist die Errichtung einer Kleinsiedlung für Einfamilien- und Doppelhäuser (ggf. straßenbegleitend zur Haupterschließungstrasse) vorgesehen. Aufgrund der hier prägnanten Topographie (s.o.) mit starken Höhenversprüngen wird in diesem Bereich insbesondere der Verlauf der Haupterschließung von der ‚Bahnhofstraße‘ aus gutachterlich zu prüfen sein – ggf. ist die Errichtung einer gewendelten, der Topographie angepassten, Straßenführung erforderlich – sodass die Anordnung der angrenzenden Wohnsiedlung entsprechend anzupassen sein wird. Bedingt durch die Topographie handelt es sich in diesem Areal um Grundstücke, die der Notwendigkeit anspruchsvollerer Architektur unterliegen (Bauen mit dem Gelände, Hanghäuser, gestaffelte Geschosse etc.). Über geeignete Festsetzungen soll im Bebauungsplan das zu starke Ab- bzw. Eingraben von Grundstücken verhindert werden, ebenso entspricht es nicht dem Plankonzept dass zu große Erdbewegungen (Aufschüttungen o.ä.) die natürlichen Geländelinien stark verändern bzw. modellieren.

Die geplante bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches konzentriert sich überwiegend bis ausschließlich auf das Wohnen. Kleingewerbliche (nichtstörend), soziale oder kulturelle Nutzungen etc. sind jedoch gemäß BauNVO zulässig und können im gesamten Quartier wohnergänzend untergebracht werden.

Aufgrund der attraktiven räumlichen Lage von Dassow ist die Errichtung / Umwandlung o.ä. von Wohngebäuden in Ferienwohnungen und/oder Nebenwohnungen sowohl (sozial-)politisch wie auch städtebaulich nicht gewünscht – insbesondere aufgrund des übergeordneten Planungszieles der Wohnraumschaffung für die lokale und regionale Bevölkerung. Die Unterbringung von Beherbergungsbetrieben, Ferienwohnungen sowie die Zulässigkeit von Nebenwohnungen (Wochenendwohnen u.ä.) ist sowohl planerisch wie auch wohnungswirtschaftlich problematisch, weil hierdurch Wohnraum für die Bevölkerung verloren geht. Hinzu kommen Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Bezüge sowie nicht selten auch Störungen der Wohn- und Nachtruhe für die Wohnbevölkerung, insbesondere wenn es um die Nutzung zugehöriger Außenbereiche geht. Der Bebauungsplan soll daher die planungsrechtlichen Möglichkeiten zum Ausschluss entsprechender (nicht Dauerwohn-)Nutzungen beinhalten.

Die Anbindung des Teilbereiches 1 soll primär über einen neuen Anknüpfungspunkt von der ‚Bahnhofstraße‘ aus erfolgen. Aufgrund der zeitversetzten Umsetzung der drei Teilbereiche sowie Eigentums- und Verfügbarkeitsfragen ist zunächst nicht von der Möglichkeit einer direkten Anbindung an das Gewerbegebiet

im Osten auszugehen, sodass innerhalb des 1. Teilbereiches eine adäquate Wendemöglichkeit geschaffen werden soll, welche bei späterer Fortführung sinnvoll in die ergänzenden Straßenstrukturen integriert werden kann.

6. Inhalte der Planung

Die nachfolgend aufgeführten Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 36 entsprechen dem Stand der bisherigen Planungsüberlegungen und anvisierten Planungsziele. Im Verlauf des Bauleitplanverfahrens werden diese Inhalte konkretisiert und aufgrund der jeweiligen Beteiligungsverfahren und Fachgutachten ausgearbeitet und detailliert, sodass im Rahmen der vorliegenden Unterlagen lediglich die „allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“ dargelegt werden.

6.1. Art der baulichen Nutzung

Erklärtes Planungsziel der Stadt ist es, mit dem Bebauungsplan Nr. 36 den Wohnstandort Dassow nachhaltig zu sichern und auszubauen. Die getroffenen bzw. anvisierten Festsetzungen sollen den Bedürfnissen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum entsprechend adäquat Rechnung tragen und zugleich ein möglichst verträgliches Einfügen in den vorhandene Natur- bzw. Freiraum unter Berücksichtigung der Belange von Natur, Umwelt, Landschaft und Artenschutz sicherstellen.

Um die vorgesehene und städtebaulich beabsichtigte Nutzung „Wohnen“ innerhalb des Plangebietes zu sichern, ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gemäß § 4 BauNVO vorgesehen.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes schließt nicht aus, dass einzelne Räume in den Wohngebäuden gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden können. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar und allgemein zulässig. Somit kann der zunehmenden Bedeutung zur Ausübung von Dienstleistungen in enger Verknüpfung mit der eigenen Wohnnutzung (z.B. Grafikdesign, Mediation, Steuerberatung o.ä.) ebenso Rechnung getragen werden wie der Einrichtung von adäquaten Heimarbeitsplätzen, mit denen Unternehmen ihren Mitarbeitern die vollständige oder zeitweise Arbeit von zu Hause ermöglichen.

Aufgrund der primär beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes lässt der Bebauungsplan nur sinnvolle wohnergänzende Nutzungen zu, also solche Nutzungen, die im Prinzip den Charakter eines zusammenhängenden Wohngebietes nicht (erheblich) stören bzw. ihn sinnvoll ergänzen. Aufgrund dessen werden Nutzungen ausgeschlossen, die aufgrund ihres hohen Flächenverbrauches und der ggf. einhergehenden Schadstoffgefährdungen bzw. entstehenden Emissionen nicht mit dem gewünschten Charakter des Plangebietes und seinem bestehenden Umfeld vereinbar sind (Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Die Ansiedlung bzw. Entwicklung solcher Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird zudem als nicht realistisch angesehen.

Da die touristische Entwicklung der Region rund um Dassow entsprechende Probleme bei der Verdrängung der örtlichen Bevölkerung mit sich bringen kann und die Wohngebiete in ihrer vorrangigen Wohnfunktion erhalten werden sollen, sollen keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes wie Pensionen und Hotels in den überplanten Flächen entstehen können. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben aller Art kann auch die Errichtung kleiner Beherbergungsbetriebe und deren spätere Umwandung in Ferienapartments ausgeschlossen wer-

den. Der Erhalt des Gebietscharakters soll durch Festsetzungen zum weitgehenden Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Betrieben des Beherbergungsgewerbes sichergestellt werden. Dabei geht es gleichermaßen um den Ausschluss der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen wie um den Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben bei der Errichtung neuer (Wohn-)Häuser. Darüber hinaus soll auch die Nutzung von Wohnungen als Nebenwohnsitz im Falle der Veräußerung und/oder Neuvermietung ausgeschlossen werden.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt. Damit werden in Verbindung mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Auswirkungen der Planung gesetzt; auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet ebenso wie auf den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild. Entsprechende Festsetzungen sind daher zwingend für das Zustandekommen eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB.

Grundflächenzahl (GRZ) / Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)
Die Festsetzungen zum Umfang der baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden mittels einer Grundflächenzahl (GRZ) und/oder einer maximal zulässigen Grundfläche (GRmax) getroffen. Die Festsetzung einer GRZ im Plangebiet wird sich an den für die jeweilige Wohnnutzung notwendigen Belangen und den Orientierungswerten eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß der BauNVO orientieren.

Da für das Quartier ein Wohngebiet mit attraktiven Grün- und Freiflächen angestrebt wird, sind entsprechend hohe Versiegelungen bewusst nur in begrenzten Bereichen zu realisieren. Daher ist für die kleinteiligeren Bauflächen für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser eine Grundflächenzahl im Bereich des Orientierungswertes von 0,4 (oder weniger) für Allgemeine Wohngebiete vorgesehen. Dies hält Verdichtung und Versiegelung in diesen Bereichen in einem angemessenen Maß und lässt zugleich ausreichend Spielraum für eine individuelle Ausgestaltung der Grundstücke.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen
Eine Festsetzung zur „dritten Dimension“, d.h. zur Geschossflächenzahl (GFZ) und/oder zur Höhe baulicher Anlagen ist zusätzlich vor allem dann erforderlich, wenn ohne sie öffentliche Belange wie insbesondere das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt werden könnten. Sie sind nur dann entbehrlich, wenn durch andere Regelungen (z.B. Abstandsregelungen o.ä.) bereits eine solche Beeinträchtigung dieser Belange sicher ausgeschlossen ist.

Da durch die Festsetzung einer GRZ und GRmax (s.o.) in Verbindung mit den beabsichtigten Regelungen zur maximal zulässigen Geschossigkeit und den geplanten Höhenfestsetzungen zur „dritten Dimension“ die zulässige Gebäudekubatur und damit die Ausnutzung des Grundstücks ausreichend beschrieben ist, wird auf eine zusätzliche Festlegung der Geschossflächenzahl (GFZ) oder der Geschossfläche (GF) verzichtet.

Um das Planungsziel gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Erlebbarkeit des umgebenden Landschaftsraumes sicherzustellen, ist eine Staffelung der Höhe und Geschossigkeit der Bebauung vorgesehen, welche sich von den Hochpunkten im nördlichen Bereich in das in westlich und südliche Richtung abfallende Gelände reduzieren soll. Die Gebäude sollen sich daher von zwei (II) bis drei

(III) Vollgeschossen im Einzugsbereich des Teilbereiches 2 über zwei (II) Vollgeschosse im Verlauf der geplanten Haupterschließungsstraße bis hin zu einem (I) bis zwei (II) Vollgeschossen (zweite ggf. als ausgebautes Dachgeschoss) in den zentralen Bereichen im Süden und Westen hin abstaffeln. Die höheren Gebäude liegen somit auch in den höheren Geländelagen und beeinträchtigen somit die Sicht- und Raumbeziehungen in der abfallenden Topografie nicht – sie fassen vielmehr das neue Quartier räumlich. Die kleinteiligeren Bebauungen innerhalb des zentralen Quartiers halten durch ihre geringere Geschossigkeit und Höhe somit attraktive Sichtbeziehungen über das Gelände frei und sorgen für eine gefühlte und sichtbare Reduzierung der Verdichtung.

Die festzusetzenden maximalen Gebäudehöhen (GHmax) werden mit einem absoluten Maß über Normal-Höhen-Null (NHN) gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Technische Anlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre o.ä., gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da auf Ebene des Bebauungsplanes keine abschließenden Aussagen über die konkrete Höhe dieser Anlagen getroffen werden können, wird festgesetzt, dass diese nicht der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen, sondern diese um maximal 0,50 m überschreiten dürfen. Dies ist insoweit unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von (Wohn-) Gebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist daher auch nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen würden.

6.3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels *Baufenster* festgesetzt, welche durch *Baugrenzen* definiert werden.

Durch die geplante Festsetzung einer offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge und/oder Breite von max. 50 m zulässig. Um das städtebauliche Ziel des Bebauungsplanes, Kompaktheit und aufgelockerte Bebauung gleichermaßen sinnvoll kombiniert zu erreichen, werden in bestimmten Bereichen nur festgelegte Bauweisen wie Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und/oder Reihenhäuser (H) festgesetzt. Da auch die nördliche Übergangssituation des Quartiers mit Wohnungsbau nur in moderater Form städtisch erscheinen soll, ist die Festsetzung einer offenen Bauweise hier angemessen.

Durch die Freihaltung von notwendigen Grundstücksflächen für Stellplätze, Freianlagen und Sichtachsen wird eine aufgelockerte Qualität sichergestellt. Der Bestimmung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außerhalb der Baufenster) und deren Sicherung durch ggf. weitere Festsetzungen (Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen etc., Grünflächen, Hausgärten o.ä.) kommt daher eine wichtige Bedeutung zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts zu.

6.4. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen

Grundsätzlich sollen innerhalb der Wohnbauflächen Stellplätze, Garagen etc. vornehmlich innerhalb der auszuweisenden Baufenster (Baugrenzen) untergebracht werden. Darüber hinaus können, insbesondere im Bereich der geplanten Wohnungsbauflächen, separat auszuweisende Flächen für die Herstellung dieser Anlagen dienen. Hierdurch kann die städtebauliche Qualität ausreichender privater bzw. gemeinschaftlicher Freiräume erreicht werden – dies betrifft vor allem die Möglichkeit zur Unterbringung von Sammelstellplatzanlagen in verdichteten Be-

reichen. Die Errichtung unterirdischer Anlagen (Tiefgaragen etc.) wird für die Flächen eines möglichen Wohnungsbaus grundsätzlich zulässig sein.

Die Anzahl der mindestens herzustellenden und nachzuweisenden Stellplätze wird im weiteren Planverfahren auszuarbeiten und zu detaillieren sein.

6.5. Grünordnung

Im Plangebiet sollen öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen ‚Parkanlage', ‚Spielplatz' und ‚Naturbelassener Landschaftsraum' bestimmt und festgesetzt werden, um durch einen adäquat hohen Grün- und Freiflächenanteil ein attraktives Wohnumfeld zu sichern und gleichzeitig Einfassung des Quartiers sowie Übergang in den offenen Landschaftsraum im Sinne eines Naturerlebnisraumes sowie zur Anbindung an die umliegenden Stadtstrukturen zu gestalten.

Städtebauliches Ziel ist es, dass neben den begrünten, öffentlichen Räumen wie den Straßen und den Durchwegungen, die Grünflächen mit ihrer (überwiegend bereits vorhandenen) Struktur und Qualität das neue Stadtquartier prägen und einen Identifikationswert schaffen. Dazu werden die grünen Aufenthaltsbereiche möglichst naturnah ausgestaltet, um so einerseits den Bezug zur Landschaft herzustellen und zugleich den Pflegeaufwand auf ein mögliches Minimum zu reduzieren. Die Grünräume sind multifunktional zum Verweilen und Spielen angedacht. Ein umlaufendes Grünsystem aus Vegetationsanlagen und Wanderwegnetz fungiert als „Fenster" zum angrenzenden Landschaftsraum, welches entlang der äußeren Plangebietsgrenzen durch Grünkorridore, ebenfalls mit Wanderwegen, den Anschluss an das bestehende Siedlungsnetz ermöglicht.

Innerhalb der Straßenräume und an geeigneten Stellen innerhalb der geplanten Grünräume sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen vorgesehen. Diese werden in der auszuarbeitenden Planzeichnung durch straßenbegleitende Baumstandorte oder Bereiche für Baumpflanzungen bestimmt. Damit soll erreicht werden, dass eine übersichtliche Struktur der Straßen und Erschließungsräume mit einer ansprechenden (Wohn-)Atmosphäre entstehen kann. Für den Bereich der Haupterschließung ist die Etablierung einer alleenartigen (ggf. beidseitigen) Baumreihe für ein einladendes und grünes Erscheinungsbild bei der Durchfahrung des Quartiers geplant. Durch die Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen und klimatauglichen Bäumen können zudem Kosten für Bewässerung und Pflege minimiert werden und somit insgesamt ein Beitrag zum Klimaschutz und sparsamer Ökonomie geleistet werden. Bäume verbessern außerdem das Stadtklima, indem sie Aufheizeffekte reduzieren. Durch die Beschattung versiegelter Flächen sowie durch Verdunstung an der Blattoberfläche werden Abkühleffekt erzielt, die besonders an heißen Tagen spürbar sind. Darüber hinaus ist auch eine Verbesserung der Luftqualität durch die Bindung von Feinstaub und die Filterung von Abgasen gegeben. Für Bereiche, in denen günstige Platzverhältnisse vorliegen, ist für eine zusätzliche Verbesserung der lufthygienischen Situation die Verwendung großkroniger Baumarten möglich.

Auf den privaten Grundstücken erweist sich die detaillierte Regelung von Bepflanzungen o.ä. in der Umsetzung häufig als kontraproduktiv. So soll im Sinne einer individuellen Gestaltung der Wohnbaugrundstücke auf die spezifische Festsetzung von entsprechenden Geboten verzichtet werden. Vorgesehen sind jedoch sowohl die Verpflichtung zur tatsächlichen Begrünung von nicht überbauten oder versiegelten Grundstücksflächen sowie der Ausschluss von Schottergärten.

Die das jeweilige künftige Bauvorhaben umgebenden Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Stellplätzen und/oder ergänzenden Bereichen (Zuwegungen

o.ä.), gärtnerisch anzulegen und zu begrünen. Hiermit soll trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein möglichst großzügiger Grünanteil innerhalb der stets sichtbaren Grundstücksteile gewährleistet werden, der sowohl die ökologische Bedeutung von begrünten Grundstücksflächen berücksichtigt wie auch der Funktion zur Schaffung von Freiflächen für die Bewohner Rechnung trägt.

Begrünte Flächen in gärtnerischer Ausgestaltung sind durch naturbelassene und/oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene Flächen geprägt. Wesentliches Merkmal ist der „grüne Charakter“, d.h. die Freiflächen sind mit Rasen oder Gras, Gehölzen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen zu bedecken. Steinelemente sind zwar grundsätzlich zulässig, jedoch nur dann, wenn sie eine untergeordnete Bedeutung haben; also dem Bewuchs sowohl in funktioneller als auch in räumlich-gegenständlicher Hinsicht dienend zu- und untergeordnet sind (vgl. Beschluss OVG Lüneburg vom 17. Januar 2023, Az.: 1 LA 20/22 sowie Urteil VG Hannover vom 12. Januar 2022, Az.: 4 A 1791/21). Entscheidend ist bei der bauordnungsrechtlichen Bewertung weder die Anzahl noch die Größe einzelner Pflanzen, sondern das Gesamtbild der Flächen unter Berücksichtigung des vom Gesetzgeber verfolgten Zwecks, ökologisch wertvolle Flächen auch in bebauten Gebieten zu schaffen und zu erhalten.

Als Beitrag zum Klimaschutz und in Anlehnung an die aktuelle politische und gesellschaftliche Debatte ist daher die Errichtung von Schotter- und/oder Kiesgärten ausgeschlossen. Diese werden in zunehmender Häufigkeit zur vereinfachten Gartenpflege angelegt, haben jedoch sowohl für das Mikroklima als auch naturschutzfachlich negative Auswirkungen wie Aufheizen und Wärmeabstrahlung im Sommer, fehlende Habitatfunktionen, ökologische Wertlosigkeit und mangelhafte Wasserdurchlässigkeit bei Starkregenereignissen.

Geplante Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Gebäuden, insbesondere im Bereich des Wohnungsbaus sowie für Garagen, Carports etc., sind bestimmt, um die gestalterischen und klimaökologischen Ziele der Planung zu unterstützen. Die aus der Entfernung einsehbare Begrünung der Dächer wertet das Orts- und das Landschaftsbild auf, verbessert das Wohn- und Arbeitsumfeld der Menschen und trägt zum Ausgleich des Mikroklimas im Stadtgebiet, zur Vermeidung von urbanen Aufheizflächen und zur Verbesserung des Klimas durch Verdunstungsflächen bei. Die Begrünung von Dächern kann zudem den ungehinderten Abfluss von Oberflächenwasser minimieren und somit zu einer verbesserten Wasserhaushaltsbilanz beitragen.

6.6. Örtliche Bauvorschriften / Gestalterische Festsetzungen

Neben dem Rhythmus der Breite und Höhe der Gebäude spielen die Gestaltung der Dachlandschaft, die Farbe und Materialität der Bebauung sowie die Gestaltung von Ausstattungselementen eine große Rolle für die atmosphärische Wirkung des Wohnquartiers. Vor diesem Hintergrund ist es Ziel des Bebauungsplanes, ein differenziertes Gestaltungs- und Materialkonzept zur Bebauung und den Freiflächen umzusetzen.

Die Dachlandschaft hat durch ihre gestalterische Ausprägung einen entscheidenden Einfluss auf das städtebaulich-baugestalterische Gesamterscheinungsbild eines Stadtteils. Mit differenzierten Festsetzungen zur Zulässigkeit und Neigungswinkeln der Dächer wird ein Gestaltungsmerkmal der Bebauung bestimmt, das deutlich erkennbare Dachelemente ermöglicht. Den Bauherren verbleiben mit den anvisierten Vorschriften zur Dachform und Neigung in Verbindung mit den planungsrechtlich festgesetzten Höhen ausreichende Gestaltungsspielräume bei Planung und Gestaltung ihrer Dachkonstruktionen.

Für die Außengestaltung der baulichen Anlagen werden in den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nur bestimmte Farbgebungen und Materialien zugelassen. Diese Vorschriften zielen auf einen einheitlichen Gesamteindruck des Stadtteils ab, welcher zudem die einzelnen Teilflächen mit ihren unterschiedlichen Bautypologien differenziert und ablesbar macht. Die zulässigen Materialien und Farbgebungen werden bestimmt, um dem Stadtbild im Baugebiet einen klaren Rhythmus und einen individuellen Wiedererkennungswert zu geben. Die Auswahl an Gestaltungsmöglichkeiten ist einerseits so groß geplant, dass individuellen Ansprüchen genüge getan wird und andererseits die Erreichung der gestalterischen Ziele sichergestellt werden kann. Die ausnahmsweise Zulässigkeit anderer Materialien und/oder Farben bei untergeordneten Bauteilen soll unnötige Härten vermeiden und bei der Detailgestaltung die Verwendung aktueller Konstruktionen und Baustoffe ermöglichen.

Festsetzungen zu den Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie werden bestimmt, um klimaökologische Ziele der Planung zu unterstützen und die Gestaltung der Anlagen und Einrichtungen an den baulichen Kontext anzupassen.

6.7. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung etc.

Zur Erschließung der geplanten Wohnbauflächen ist ein übersichtliches, flächenoptimiertes Straßennetz konzipiert, dass für den Teilbereich 1 an einem neu zu errichtenden Anschlusspunkt von der westlich gelegenen ‚Bahnhofstraße' her an das vorhandene örtliche Verkehrsnetz knüpft (und im Rahmen der Gesamtplanung über den Teilbereich 3 dann an das östliche Gewerbegebiet angebunden werden soll). Der tatsächliche Verlauf und die ggf. notwendige, an die am Einfahrtsbereich stark ansteigende Topographie angepasste, Verwendelung der Haupterschließung ist im weiteren Planverfahren gutachterlich zu konzipieren und dann in die Planung einzuarbeiten. Von der geplanten Haupterschließung abgehend sind kleiner-dimensionierte Wohnstraßen vorgesehen, welche zumeist ringförmig die einzelnen Kleinquartiere erschließen.

Die für die Haupterschließung benötigten Flächen sind dementsprechend mit der Festsetzung einer ‚Straßenverkehrsfläche' vorgesehen, ggf. mit ergänzenden, straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen. Die von dort abzweigenden Wohnstraßen werden mittels ‚Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung' geplant (Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigte Bereiche) und sind nach derzeitigem Planungsstand als Mischverkehrsflächen angedacht. Die Dimensionierung sämtlicher Verkehrsflächen werden im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung entsprechend so bestimmt, dass Straßenquerschnitte mit Fahrbahnen, Stellplätzen (Parkstreifen), Baumreihen, Geh- und Radwegen etc. entsprechend der geltenden Richtlinien möglich sind, um das (im Rahmen der Verkehrsplanung zu ermittelnden) zu erwartende Verkehrsaufkommen bewältigen sowie den reibungslosen Anschluss an das vorhandene Verkehrsnetz gewährleisten zu können.

In den nordöstlichen Übergangsbereichen zur vorhandenen Wohnbebauung sind ggf. Anschlusspunkte an das dort vorbereitete Straßennetz notwendig, um den Ver-/Entsorgungsverkehr sowie den zweiten/dritten Rettungsweg für Einsatzfahrzeuge sicherzustellen. Diese Verbindungen dienen jedoch ausschließlich der Erschließung mittels v.g. Fahrzeuge sowie für den Fuß- und Radverkehr – eine dauerhafte Durchfahrbarkeit mittels motorisiertem Individualverkehr soll nicht zugelassen werden (Abpollerung o.ä.).

In den umliegend angeordneten Grünräumen sind Wanderwegnetze vorgesehen, welche sowohl der „grünen“ Um- und Durchquerung des neuen Quartiers wie auch der Verbindung mit den späteren Teilbereichen 2 und 3 sowie den angrenzenden Siedlungsstrukturen dienen. Diese Wegeverbindungen sind dem Fuß- und Radverkehr vorbehalten.

6.8. Flächen für Versorgungsanlagen etc.

Ver- und Entsorgung
Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Quartiers wird nach Rücksprache mit den entsprechenden Trägern öffentlicher Belange voraussichtlich die Unterbringung von einer oder mehreren Flächen für die Ver- und Entsorgung notwendig werden. Hierzu zählen Flächen für Trafostationen oder Pumpanlagen für die Schmutzwasserbeseitigung etc. mit der jeweiligen festzusetzenden Zweckbestimmung (‚Energie‘, ‚Abwasser‘ etc.).

Oberflächenwasserbeseitigung
Die für die Rückhaltung/großflächige Versickerung und/oder Verdunstung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers ggf. notwendig werdenden Flächen sollen innerhalb der öffentlichen Grünbereiche als naturnahe Anlagen ausgebildet werden. Hier ist die Festsetzung von entsprechend ausreichend dimensionierten ‚Flächen für die Regelung des Wasserabflusses‘ mit der jeweiligen Zweckbestimmung angedacht.

Weiterer, darüberhinausgehender Flächenbedarf für die öffentliche Infrastruktur ist im weiteren Planverfahren in Abstimmung mit den jeweiligen Behörden und Trägern öffentlicher Belange zu prüfen, abzustimmen und, sofern notwendig, entsprechend in die Planung zu integrieren.

6.9. Verbot luftverunreinigender Stoffe

Die Ursachen des Klimawandels lassen sich vor allem im Hinblick auf den individuellen Energieverbrauch innerhalb eines Gebietes in verträglichen Grenzen halten. Dies bedeutet mittel- und langfristig insbesondere, dass erneuerbare Energien die herkömmlichen Energieträger wie Öl, Gas, Kohle etc. vollständig ablösen. Gerade im Neubau ist eine klimafreundliche Energieversorgung sowohl technisch als auch ökonomisch sinnvoll und gut umsetzbar. Mit fossilen Energieträgern versorgte Alt- und auch Neubauten entwickeln sich langfristig immer mehr zu Altlasten – darauf hat mittlerweile auch der Gesetzgeber reagiert und bspw. ein generelles Einbauverbot für Ölheizungen ab 2026 beschlossen.

Der Bebauungsplan soll daher auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB ein Verbot fossiler Brennstoffe beinhalten. Die Rechtsgrundlage erlaubt die stoffbezogene (nicht: anlagenbezogene) Festsetzung von Verwendungsbeschränkungen und –verboten für luftverunreinigende Stoffe, insbesondere CO_2-Emissionen verursachende fossile Heizstoffe (Erdöl, Erdgas etc.). Eine städtebauliche Erforderlichkeit im Sinne einer unmittelbaren Verbesserung der Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist hierfür nicht notwendig (vgl. „Klimaschutz durch die Kommunen – Möglichkeiten und Grenzen“; Wolfgang Kahl. Zeitschrift für Umweltrecht, 9/2010). Es bedarf also keiner spezifisch ortsklimatischen Belastungssituation (z.B. Kurort o.ä.). Vielmehr sind entsprechende Maßnahmen auch in bislang unbelasteten Gebieten zulässig, ebenso als solche zum Schutz des globalen Klimas (vgl. „ZNER 2008“; Ekardt/Schmitz/Schmidtke, 334 (339 f.)).

7. Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes sind die Ver- und Entsorgung innerhalb des Quartiers sowie die notwendigen Anschlusspunkte an die öffentlichen Netze zu prüfen, abzustimmen und entsprechend zu planen.

Energie- und Wasserversorgung
Die Versorgung mit Energie (Strom, Gas) erfolgt ortsüblich durch die E.DIS AG (Elektroenergie) sowie die Trave Netz GmbH (Gas). Ein Anschluss des Plangebietes mittels Gas ist nach derzeitigem Planungsstand nicht vorgesehen (s.o.).

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG).

Im weiteren Planungsverlauf sind mit den zuständigen Versorgern entsprechende Abstimmung durchzuführen und ggf. notwendige Flächen innerhalb des Plangebietes zu dessen Versorgung vorzusehen bzw. einzuplanen.

Abwasserentsorgung
Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Dassow hat diese Pflicht gem. § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen, welcher somit das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen haben – die entsprechenden Anschlussgestattungen sind im Vorfeld zu beantragen.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers in den neuen Wohngebieten müssen neue Abwasserleitungen verlegt werden. Das anfallende Schmutzwasser soll an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden; eine Ableitung mittels Abwasserpumpen o.ä. ist im weiteren Planverfahren zu prüfen.

Im weiteren Planungsverlauf sind mit den zuständigen Versorgern entsprechende Abstimmung durchzuführen und ggf. notwendige Flächen innerhalb des Plangebietes zu dessen Versorgung vorzusehen bzw. einzuplanen.

Oberflächenentwässerung
Die Oberflächenwasserbeseitigung obliegt der Stadt Dassow, welche diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat. Gemäß EU-Wasserrahmenrichtlinie und DWA-A 102/BWK-A3, Teil 1 und Teil 2 ist bei der Bauleitplanung besonderes Augenmerk auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu richten. Dabei ist zu beachten, dass der natürliche Wasserhaushalt der potenziell natürlichen Ursprungsflächen als Versickerung, Verdunstung und Abfluss in ein Oberflächengewässer nicht relevant verändert werden darf. Das bedeutet, dass der Oberflächenabfluss von zu befestigenden Flächen auf den landwirtschaftlichen Abfluss vermindert und die Versickerung und insbesondere die Verdunstung auf dem Grundstück bzw. im Bebauungsplan gegenüber den bisherigen konventionellen Planungen erhöht werden müssen.

Im weiteren Planungsverlauf ist daher eine Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz auf Basis der auszuarbeitenden Planinhalte durchzuführen und der unteren Wasserbehörde vor Rechtskrafterlangung der Bauleitplanung vorzulegen. Die zugehörigen Randbedingungen (GRZ, Gründächer, Versickerungsflächen) werden im Bebauungsplan festgelegt.

Löschwasser
Der Brandschutz in Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr grundsätzlich sichergestellt. Nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und

die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfordert für den Grundschutz mindestens 48 m³/h (800 l/min) für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Das Wasserversorgungsnetz innerhalb der Stadt Dassow ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405, genutzt werden.

Die Unterbringung, Verortung und Anlage von entsprechend notwendigen Hydranten zur Entnahme von Löschwasser o.ä. ist innerhalb des Plangebietes mit kurzen Wegen abzusichern und daher im weiteren Planverfahren auszuarbeiten.

Müllentsorgung
Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises NWM. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Innerhalb des Plangebietes ist im weiteren Planverfahren die Unterbringung von zentralen Müllsammelplätzen o.ä. zu prüfen sowie die Befahrbarkeit der Entsorgungsfahrzeuge sicherzustellen – die Anforderungen der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften für die Abfallentsorgung sind dabei zu beachten.

8. Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens sind die potenziellen Auswirkungen auf artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen und zu ermitteln. Entsprechende, ggf. notwendige, Regelungen zum Umgang mit Gehölzen und Bauzeitenregelungen sind im Zuge des weiteren Planverlaufs gutachterlich zu untersuchen und im Bebauungsplan zu benennen. Die artenschutzrechtlichen Kartierungsarbeiten laufen seit Frühjahr 2024.

9. Bodenschutz

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten während der Baumaßnahmen Altlasten bzw. Altlastenablagerungen, Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises NWM zu informieren.

Im Zuge von Baumaßnahmen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches (u.a. § 202 BauGB - Schutz des humosen Oberbodens und § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB - Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse), der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV, §§ 6-8) des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG u.a. § 7 - Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG u.a. § 2 und § 6) einzuhalten.

Für nicht wieder auf dem Flurstück verwendete Bodenmengen gilt: Anfallender humoser Oberboden ist gemäß § 6 und § 7 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mindestens auf die in Anlage 1 Tabelle 1 und 2 der Verordnung aufgeführten Stoffe zu analysieren und zu entsprechend verwerten. Der übrige Bodenaushub (mineralischer Boden) ist zwingend nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) Anlage 1 Tabelle 3 zu untersuchen und entsprechend den Ergebnissen zu verwerten (vgl. §8 BBodSchV und §§ 14 und 16 EBV).

10. Kampfmittel

Die „Landesverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) für das Land Mecklenburg-Vorpommern ist zu beachten. Die Überprüfung der Fläche wurde mit Antrag vom 22.08.2022 durchgeführt. Mit Bescheid vom 22.12.2022 wurde die Kampfmittelfreiheit (kein Erkundungs- und Handlungsbedarf) durch das zuständige Landesamt in Schwerin erteilt.

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

11. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine oberirdischen Kultur- und/oder Bodendenkmale.

Sofern während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Kreises NWM zu benachrichtigen und der Fund sowie due Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.

12. Weitere Hinweise

<u>Belange der Landwirtschaft</u>
Das Plangebiet grenzt (nach Umsetzung der hier aufgeführten Planinhalte) an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kann es daher gelegentlich zu Lärm- und Lichtimmissionen, Staubverwehungen o.ä. durch die landwirtschaftliche Nutzung kommen. Dies wird aufgrund der temporären Natur der Nutzung (Immissionen treten nur saisonal und kurzzeitig auf) für vertretbar gehalten und ist daher hinzunehmen.

<u>Bodenordnende Maßnahmen</u>
Sofern zur Umsetzung von Planungen bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, sind diese ausschließlich auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

<u>Einsichtnahme von Normen und Vorschriften</u>
Hier erwähnte Normen und Vorschriften etc. können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen,

im Amt Schönberger-Land während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 213 BauGB i.V.m. § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit einem Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Aufgestellt: **Kiel, den 22.04.2024**

B2K
Architekten | Stadtplaner