

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

|                                                                             |                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Amt Schönberger Land</i><br>Fachbereich IV<br><i>Datum</i><br>21.05.2024 | <i>Bearbeitung:</i><br>Silke Plieth<br><i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i><br>038828 330-1410 |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

| <i>Beratungsfolge</i>                         | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|--------------|
| Hauptausschuss der Stadt Dassow (Vorberatung) |                                 | Ö            |
| Stadtvertretung Dassow (Entscheidung)         |                                 | Ö            |

**Sachverhalt**

Bei der Teilung des Planes auf DIN A 4 (zur besseren Lesbarkeit) ist versehentlich die falsche Planzeichnung verwendet worden (Vorentwurf). Bestandteil des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses ist der in der Anlage befindliche Entwurf.

**Beschlussvorschlag**

- siehe Ursprungsvorlage

**Finanzielle Auswirkungen**

- siehe Ursprungsvorlage

**Anlage/n**

|   |                                                              |
|---|--------------------------------------------------------------|
| 1 | 2024-04-23 Dassow-Rosenhagen B-26 - B-Plan - A4 (öffentlich) |
|---|--------------------------------------------------------------|

# Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow



STADT/GEMEINDE  
**Stadt Dassow**  
über Amt Schönberger Land  
Am Markt 15  
23923 Schönberg

DATUM  
**23.04.2024**

MASSSTAB  
**1:1.000**

## Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26

für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen  
und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24"

VERFAHRENSSTAND  
Vorentwurf ☒  
§ 3 (1) BauGB ☒  
§ 4 (1) BauGB ☒  
§ 3 (2) BauGB ☒  
§ 4 (2) BauGB ☒  
Satzung ☐



Ingenieure für Bau, Umwelt  
und Stadtentwicklung

**IPP** Ingenieurgesellschaft  
Possel u. Partner GmbH  
Rendsburger Landstr. 196-198  
D 24113 Kiel  
Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59  
[info@ipp-gruppe.de](mailto:info@ipp-gruppe.de) [www.ipp-gruppe.de](http://www.ipp-gruppe.de)

# Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 26

## für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom                      folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Stadt Dassow für das Planungsgebiet "nordwestlich der Ortslage Rosenhagen und westlich des Bebauungsplanes Nr. 24", bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

## Planzeichnung - Teil A -



# Planzeichen nach der PlanzV90

## I. Festsetzungen

|                                                                                  |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26 (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

|                                                                                  |                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|

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

|                                                                                                            |                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 0,3                                                                                                        | Grundflächenzahl (GRZ)                                                            |
| I                                                                                                          | Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)                                       |
| II                                                                                                         | Anzahl der Vollgeschosse (Zwingend)                                               |
| $FH_{max}$<br>8,50 m                                                                                       | Firsthöhe maximal                                                                 |
| $TH_{max}$<br>4,75 m                                                                                       | Traufhöhe maximal                                                                 |
| <br>HBP 1<br>10,00 m ü. NHN | Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN))<br>Höhensystem DHHN 2016 |

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

|                                                                                    |                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| o                                                                                  | Offene Bauweise          |
|   | nur Hausgruppen zulässig |
|  | Baugrenze                |
|  | Baulinie                 |
|  | Firstrichtung            |

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

|                                                                                    |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|  | Straßenverkehrsflächen                    |
|  | Straßenbegrenzungslinie                   |
|  | Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung |
|   | Öffentliche Parkfläche                    |
|   | Fuß- und Radweg                           |
|   | Verkehrsberuhigter Bereich                |
|  | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt            |

### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

|                                                                                   |                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|  | Öffentliche Grünfläche |
|  | Parkanlage             |
|  | Straßenbegleitgrün     |
|  | Private Grünfläche     |
|  | Hausgarten             |

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

|                                                                                     |                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                            |
|    | Maßnahmen mit Nummer                                                                                                        |
|    | Erhaltung: Einzelbäume                                                                                                      |
|   | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Gehölzstreifen -                 |
|  | Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |

### Sonstige Planzeichen

|                                                                                     |                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger, Gemeinde u. Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) |
|  | Nummer des Baugebietes                                                                                                                                                     |
|  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)                     |

## II. Nachrichtliche Übernahme

|                                                                                     |                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|  | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts |
|  | Naturschutzgebiet                                                               |
|  | Biotop § 21 Abs. 1 Nr. 5 LNatSchG                                               |

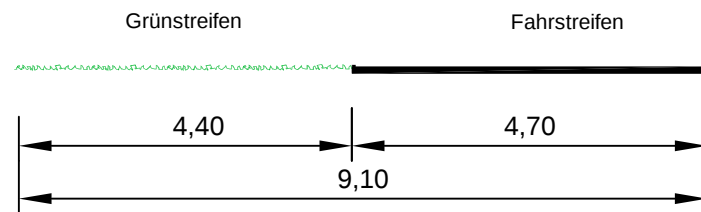
## III. Darstellung ohne Normcharakter

|                                                                                     |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|  | Vorhandene Gebäude                       |
|  | Grundstücksgrenzen (unverbindlich)       |
|  | Flurstücksbezeichnung                    |
|  | Flurstücksgrenzen                        |
|  | Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich) |

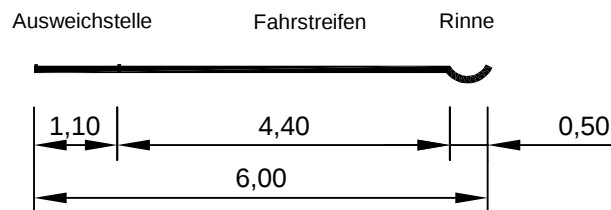
# Straßenquerschnitte

M.: 1:100

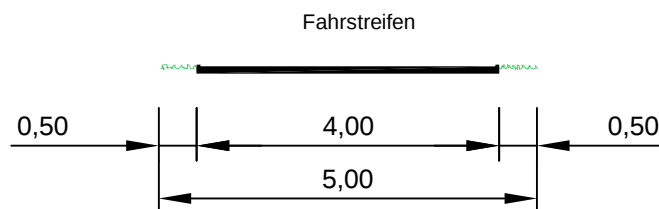
## Ⓐ Erschließungsstraße (Bestand)



## Ⓒ Erschließungsstraße mit Ausweichstelle



## Ⓑ Erschließungsstraße



# Text (Teil B)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO, § 13 a BauNVO)

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind generell unzulässig. Ferienwohnungen im Sinne des § 13 a BauNVO sind unzulässig.

### 1.2 Beschränkung für überdachte Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Auf den Baugrundstücken innerhalb der Baugebiete WA 1 und WA 4 müssen überdachte Stellplätze und Garagen mindestens einen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

## 2. Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 (1) BauNVO)

Für die Höhe bauliche Anlagen ist in WA 1 und WA 2 ist der Höhenbezugspunkt 1 (HBP 1) heranzuziehen, innerhalb von WA 3 der HBP 2 und innerhalb von WA 4 der HBP 3.

## 3. Höchstzahl von Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb von WA 1 sind je Hausgruppe maximal drei Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb von WA 2 sind bis zu 8 Wohneinheiten zulässig.

Innerhalb von WA 4 wird festgesetzt, dass je vollendete 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig ist.

## 4. Von Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von mindestens 3,0 m zu den neu anzulegenden Gehölzstreifen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO unzulässig.

## 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)

### 5.1 Anpflanzen von Obstbäumen (A 1)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 1 ist eine Streuobstwiese mit mindestens acht hochstämmigen Obstbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 5.2 Anpflanzen von Einzelbäumen und Findlingshaufen (A 2)

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft A 2 sind zehn Einzelbäume standortheimischer Baumarten in einer Pflanzqualität von mindestens 3-mal verpflanzt und Stammumfang mind. 16/18 cm (Obstbäume 10/12 cm) anzupflanzen.

Es ist ein Findlingshaufen anzulegen.

## 6. Pflanz und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

### 6.1 Anpflanzen von Gehölzstreifen

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen -Gehölzstreifen- am nördlichen sowie westlichen Rand des Plangebietes sind Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je laufenden Meter sind mindestens zwei heimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen.

## 6.2 Erhaltung von Bäumen

Innerhalb der Umgrenzung zur Erhaltung von Bäumen sind bestehende Bäume mit einem Stammdurchmesser von 0,3 m und mehr zugunsten einer parkartigen Gestaltung zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzung heimischer und standortgerechter Bäume zu ersetzen.

## 7. **Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (§ 9 (1a) BauGB)**

### 7.1 Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF1

Ersatz der potenziellen Bruthöhlen für den Star: Es sind für den Verlust von zwei potenziellen Bruthöhlen zwei Ersatznistkästen innerhalb des Plangebietes für den Star zu installieren.

### 7.2 Vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme CEF2

Ersatz der potenziellen Koloniebrutplätze für den Hausperling: Für den Verlust der potenziellen Koloniebrutplätze des Hausperlins sind 7 Ersatznistkästen mit je 3 Nistplätzen für den Sperlinge innerhalb des Plangebietes zu installieren.

Gehen im Zuge des Vorhabens im Zuge von Gehölzfällungen oder Gebäudeabrissen (potenziell) für Fledermäuse nutzbare Höhlenstrukturen verloren, ist die Umsetzung des Ersatzes mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten darf erst erfolgen, nachdem der Nachweis einer Besiedlung der Ersatzquartiere durch die entsprechenden Arten bei der unteren Naturschutzbehörde erbracht wurde bzw. eine hohe Wahrscheinlichkeit besteht, dass dies zeitnah erfolgen wird und eine entsprechende Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erfolgt ist.

## 8. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 86 LBauO M-V)**

### 8.1 Dachmaterial

Innerhalb des WA1 sind nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien sowie begrünte Dächer zulässig. Reetdächer und andere weiche Dachmaterialien sind unzulässig.

Carports und Garagen sind mit Gründächern herzustellen.

Nach Süden hin ausgerichtete Dachflächen sind mindestens zu 50 % mit Photovoltaikanlagen auszustatten.

### 8.2 Dachform

Im Plangebiet sind auf Hauptgebäuden ausschließlich Satteldächer zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für das WA 2.

### 8.3 Fassadengestaltung

Fassadengiebel sind maximal mit einem Glasanteil von 50 % der Fläche herzustellen. Holzfassaden sind unzulässig.

8.4 Staffelgeschosse

In den Teilgebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind Staffelgeschosse oberhalb des ersten Obergeschosses unzulässig. Innerhalb des WA 2 ist ein Staffelgeschoss über dem 1.Obergeschoss zulässig.

8.5 Gestaltung von Plätzen für Abfallbehälter

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind im Freien durch Einhausung in Holz, Ziegelstein oder Naturstein und / oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

8.6 Notwendige Stellplätze und Garagen

Je erster Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück vorzuhalten. Je zweiter Wohneinheit ist ein weiterer Stellplatz auf dem Grundstück vorzuhalten.

8.7 Einfriedungen

Einfriedungen, die unmittelbar an die Straßenverkehrsfläche grenzen, sind nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zulässig.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Alle Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm und der Rückbau der Gebäude sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse in den Gehölzen und Gebäuden aufhalten (Winterruhe). Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Fällung und Rodung der Gehölze, Beseitigung der Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (d.h. außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen.

Sollten Bäume zur Fällung ausgewiesen werden, die eine Eignung als Winterquartier für Fledermäuse aufweisen, sind diese vorab mittels Leiter und/oder Seilklettertechnik sowie Endoskop auf einen winterlichen Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei positivem Befund ist die Fällung auszusetzen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sind nächtliche Arbeiten bzw. eine nächtliche Baustellenausleuchtung nicht zulässig.

Zum Schutz von lichtempfindlichen bzw. lichtmeidenden Fledermausarten sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit Insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 2.400 Kelvin und weniger) auszustatten. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) dürfen nicht eingesetzt werden. Im Bereich der Verkehrswege sind Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von max. 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben.

Zum Schutz für alle lichtempfindlichen Fledermausarten dürfen die überwiegend im Dunkeln liegenden Gehölzränder, insbesondere die Gehölzstruktur im südlichen Bereich des Flurstücks 66 in der Flur 2 der Gemarkung Rosenhagen, nicht über den jetzigen Zustand erhellt werden. Die Lichtlenkung ist so auszuführen, dass eine Aufhellung des Gehölzrandes ausgeschlossen werden kann. Zudem ist die Beleuchtung grundsätzlich auf die auszuleuchtenden Zufahrts- und Gehwege zu beschränken. Eine Abstrahlung nach oben ist ebenfalls auszuschließen. Die Beleuchtungsintensität ist am Rand zu Gehölzen unter 0,1 Lux zu halten.

Zum Schutz von Amphibien ist der Dorfteich als Laichhabitat naturnah zu erhalten und schonend zu pflegen. Ein Eingriff in das Gewässer darf nur in der Zeit vom 15.09. bis zum 15.11. erfolgen. Dabei darf nicht das komplette Gewässer auf einmal ertüchtigt werden, sondern die Eingriffe müssen in 2 Abschnitten mit einem Jahr Abstand durchgeführt werden. Die Vegetation im /am Gewässer ist, soweit erforderlich, schonend zurückzunehmen, sodass sie sich neu entwickeln kann. Das Röhricht darf nur abschnittsweise zurückgeschnitten werden. Im Zuge von Entschlammungsarbeiten ist zur dauerhaften Sicherung einer Röhrichtzone ein Teil der Pflanzenballen vor der Entschlammung zu entnehmen und nach Abschluss der Arbeiten wieder in den Uferbereich einzusetzen. Die zur Beseitigung vorgesehenen Sedimente und Pflanzenbestände sind auf Individuen geschützter Arten zu untersuchen. Gefundene Exemplare sind schonend in ihre angestammten Lebensbereiche zu entlassen.

Die Uferstrukturen am Gewässer und der südlich anschließende Gehölzbestand sind zu erhalten und schonend naturnah zu pflegen. Notwendige Gehölzentnahmen müssen schonend von Hand erfolgen. Ein Befahren mit schwerem Gerät ist nicht zulässig. Zumindest Teilbereiche des Gehölzbestandes sind als Ruhezonen für Amphibien und Reptilien möglichst ungestört erhalten werden in unmittelbarer Gewässernähe und im Gehölzbestand sollen verschiedene Versteckplätze dem Kammmolch Unterschlupf bieten. Die bereits vorhandenen Strukturen sind zu erhalten.

Um zu verhindern, dass Amphibien aus dem Umfeld in das Baufeld einwandern, ist bei Arbeiten, die zwischen dem 01.03. und 01.10. eines Jahres durchgeführt werden, vor Beginn des Bauvorhabens ein Amphibienschutzzaun einzurichten und von einer hierfür qualifizierten Person zu betreuen (ökologische Baubegleitung). In Abständen von 1 bis 2 Wochen (je nach Witterung) sind dabei regelmäßige Funktionskontrollen vorzusehen und ggf. erforderliche Reparaturarbeiten auszuführen.