

# 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss & Beschluss über den Vorentwurf -

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 13.11.2024	<i>Bearbeitung:</i> Stefanie Müller <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/3301411
---	--

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

## Sachverhalt

Die Stadt Dassow verfügt über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13, der am 30.08.2013 in Kraft getreten ist. Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 wurde das Ziel verfolgt, den vorhandenen baulichen Bestand zu sichern und zusätzliche Wohnbebauung straßenbegleitend auf einzelnen Grundstücksflächen zuzulassen. Die bereits vorhandene Wohnnutzung auf dem Grundstück, an dem der Kaltenhofer Weg auf die Klützer Straße einbindet, sollte erhalten und gesichert werden. Die beabsichtigten Baugrundstücke wurden durch Grünflächen gegliedert und zониert. Die vorhandenen Grünflächen und Wasserflächen wurden in ihrem Bestand berücksichtigt.

Die Stadt Dassow nimmt den Antrag eines privaten Bauherrn zum Anlass, mit dem Aufstellungsbeschluss das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einzuleiten. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt stehen einer weiteren Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes nicht entgegen. Mit der Planung erfolgt die Reduzierung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Es handelt sich nicht um die vollständige Aufgabe der privaten Grünfläche, sondern es ist beabsichtigt, drei weitere Bebauungsmöglichkeit im Rahmen der Nachverdichtung auf Teilflächen der privaten Grünfläche planungsrechtlich vorzubereiten. Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes werden beibehalten. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind geeignet, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und maßgeblich den Schutz von unbebauten Außenbereichsflächen zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage Dassow aufgestellt werden. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 entwickelt betrachtet.

Auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wird in diesem Planverfahren verzichtet. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt die Bekanntmachung wo sich die Öffentlichkeit über die

allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann. Mit den Unterlagen zum Vorentwurf sollen einzelne Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet werden und um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten werden.

### **Beschlussvorschlag**

1. Die Stadtvertretung beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst zwei Änderungsbereiche und ist der Anlage 1 zu entnehmen.
2. Die Änderungsbereiche werden wie folgt begrenzt.

#### Teilbereich 1:

- **im Norden:** durch die bebauten Grundstücke Kaltenhofer Weg 1a und Klützer Straße 2a,
- **im Osten:** durch den Kaltenhofer Weg,
- **im Süden:** durch das bebaute Grundstück Kaltenhofer Weg 1b und Grünflächen,
- **im Westen:** durch die Klützer Straße

#### Teilbereich 2

- **im Norden:** durch das bebaute Grundstück Kaltenhofer Weg 1b,
- **im Osten:** durch den Kaltenhofer Weg,
- **im Süden:** durch das bebaute Grundstück Klützer Straße 2,
- **im Westen:** durch Grünflächen auf dem Grundstück.

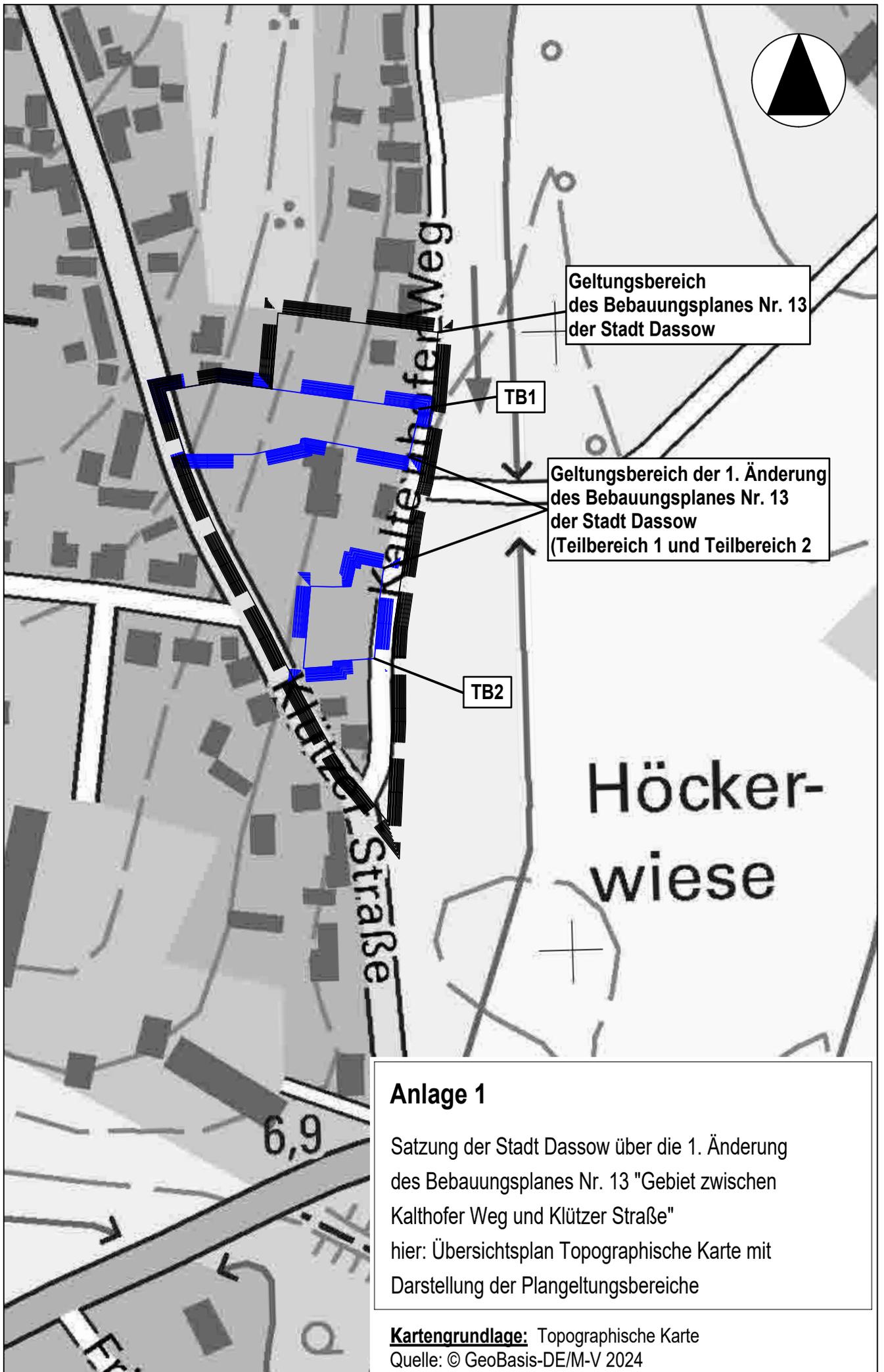
3. Planungsziel besteht in der Nachverdichtung des Allgemeines Wohngebietes.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortüblich bekannt zu machen.
5. Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist auch bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
6. Mit den Vorentwurf ist die frühzeitige Information der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine, die Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

### **Anlage/n**

1	2024-11-12_Anlage1_Dassow_B13_Aenderungsbereiche (öffentlich)
2	Anlage 2, Planzeichnung (öffentlich)
3	Anlage 3, Text (öffentlich)
4	Anlage 4, Begründung (öffentlich)



Geltungsbereich  
des Bebauungsplanes Nr. 13  
der Stadt Dassow

TB1

Geltungsbereich der 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 13  
der Stadt Dassow  
(Teilbereich 1 und Teilbereich 2)

TB2

Höcker-  
wiese

**Anlage 1**

Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 13 "Gebiet zwischen  
Kalthofer Weg und Klützer Straße"  
hier: Übersichtsplan Topographische Karte mit  
Darstellung der Plangeltungsbereiche

**Kartengrundlage:** Topographische Karte  
Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2024



# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER STADT DASSOW „GEBIET ZWISCHEN KALTENHOFER WEG UND KLÜTZER STRAßE“

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

##### 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem allgemeinen Wohngebiet, Teilgebiete WA4, WA5, WA6, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

##### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem obersten Abschluss der Dachhaut also Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

2.1.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf durch technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre und Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 0,50 m überschritten werden.

2.1.3 Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt der in der Planzeichnung Teil A grundstücksbezogene festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über HN 76.

#### 3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind in einer Tiefe von 2,00 m und in einer Breite von 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig.

#### 4. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzte Hauptfrischrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude.

**5. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO))

5.1 Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen nur außerhalb der Wurzelschutzbereiche dieser Bäume zulässig.

**6. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern und in Doppelhaushälften wird mit maximal 2 Wohnungen je Einheit begrenzt.

**7. VERKEHRSFLÄCHEN UND ANSCHLUSS AN VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von maximal 6,00 m Breite an die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

**8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die notwendigen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**9. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird ein Leitungsrecht (L-R) in einer Breite von 3,00 m zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen festgesetzt. Das Leitungsrecht (L-R) umfasst die Rechte und die Befugnis des Versorgungsträgers, eine unterirdische Trinkwasserleitung zu verlegen und zu unterhalten.

**II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)

**1. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

**2. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei geschlossenen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm:  
Stiel-Eiche (Quercus robur)  
Rotbuche (Fagus sylvatica),  
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior),  
Sommerlinde (Tilia platyphyllos).

Bäume 2. Ordnung- Heister, 2xv, Höhe 175-200 cm:  
Hainbuche (Carpinus betulus),  
Gemeine Eberesche (Sorbus aucuparia),  
Feld-Ahorn (Acer campestre),  
Weiden (Salix ssp.).

Sträucher – 2xv, Höhe 125-150 cm:  
Weiden (Salix ssp.),  
Gemeine Haselnuss (Corylus avellana),  
Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata),  
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),  
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum),  
Efeu (Hedera helix),  
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),  
Schlehdorn (Prunus spinosa),  
Rainweide (Ligustrum vulgare),  
Hunds-Rose (Rosa canina) u.a. Wildrosenspezies,  
Brombeere (Rubus fruticosus agg.).

### **3. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche westlich des Kaltenhofer Weges darf für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in einer Breite von maximal 3,00 m unterbrochen werden.

Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **III. PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN**

### **1. BAULICHE UND SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 1.1 Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ( $R'_{w,ges}$ ) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit  $L_a$  = maßgeblicher Außenlärmpegel

mit  $K_{Raumart}$  = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräume  
in Beherbergungsstätten  
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.2 gemäß DIN 4109-2:2018-01.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen i.V.m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01.

Auszug aus Tabelle 7 DIN 4109-1:2018-01  
Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
2	II	60
3	III	65

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren zu erbringen.

*Hinweis: Die DIN 4109-1: 2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen und die DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ können im Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, 1. OG, Dassower Straße 4, 23936 Schönberg, während der Dienststunden eingesehen werden. Sie sind zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen.*

- 1.2 Im Teilgebiet WA4 muss bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum, in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster von der Klützer Straße (L 01) abgewandt sein.
- 1.3 In den Änderungsbereichen, mit den Teilgebieten WA4, WA5 und WA6, sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die schutzwürdigen Räume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit Nachtbeurteilungspegeln  $\geq 45$  dB(A) zu berücksichtigen oder es müssen im Hinblick auf den Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden.
- 1.4 Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

#### **IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

##### **1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)**

###### **1.1 Dächer**

- 1.1.1 Die Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm oder Walmdächern zu errichten.
- 1.1.2 Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung herzustellen.

###### **1.2 Fassaden**

- 1.2.1 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:
  - als Putzfassade

- als Sichtmauerwerk (Klinker)
- als Holzfassaden
- als Kombination der vorgenannten Ausführungen.

1.2.2 Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

## **V. HINWEISE OHNE NORMCHARAKTER**

### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG M-V der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **2. BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zu einer erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

### **3. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

### **4. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

### **5. GEWÄSSERSCHUTZ**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuelle vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen/ umzuverlegen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

### **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

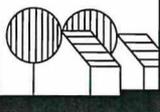
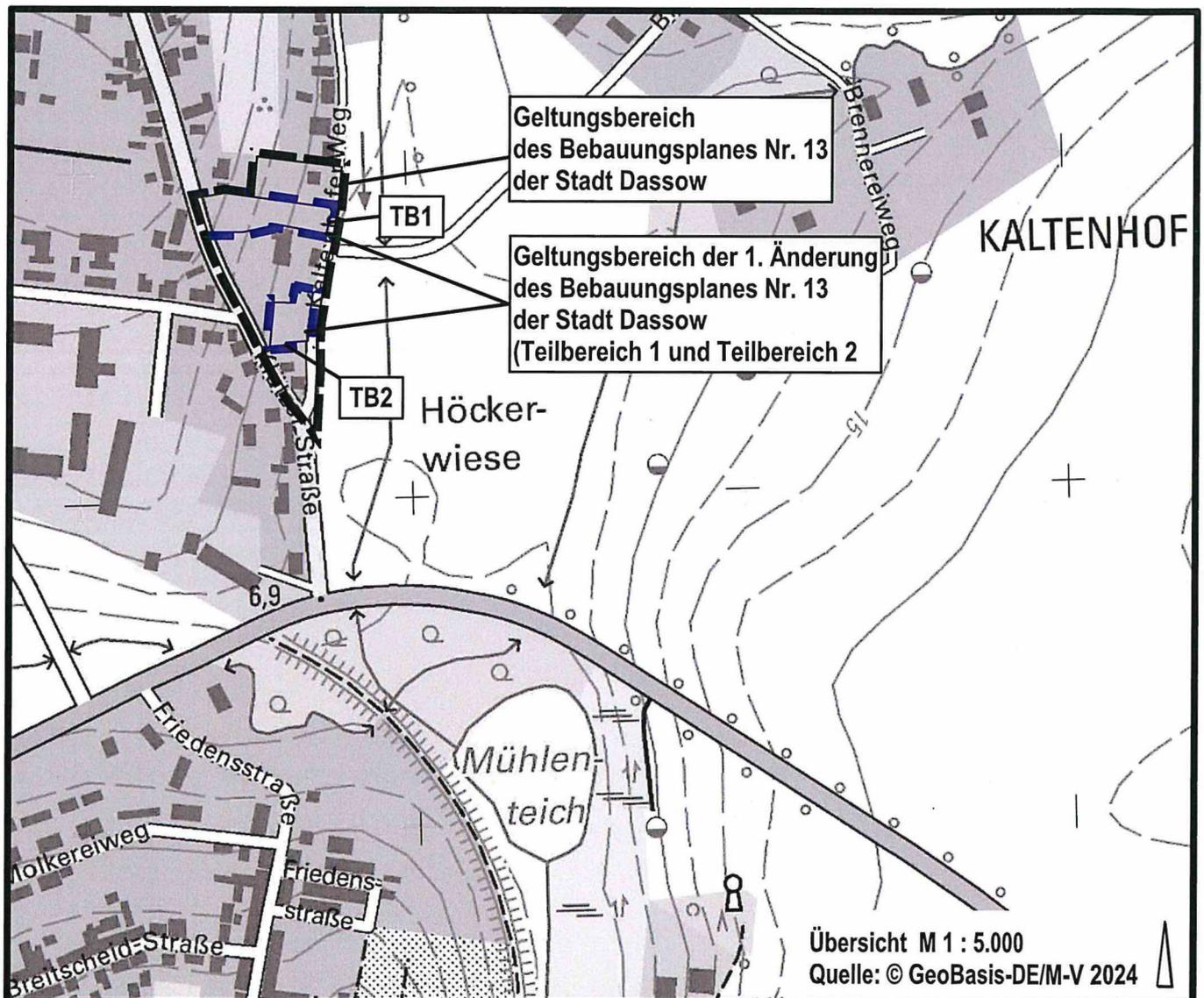
- 6.1 Um den Verbotstatbestand der Tötung für die Brutvogelarten gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Arbeiten der Baufeldfreimachung/Beräumung der Freiflächen und die Fällung von Gehölzen im Zeitraum nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchzuführen.
- 6.2 Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen dem 30. September und dem 01. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.
- 6.3 Um den Verbotstatbestand der Tötung für Reptilien und Amphibien gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

## 7. HINWEISE ZU VERSORGUNGSLEITUNGEN

Versorgungsleitungen der Medienträger dürfen ohne Zustimmung des Eigentümers nicht überbaut oder umverlegt werden. Über das Plangebiet und im Änderungsbereich Teilbereich 2 verläuft die Leitung des Zweckverbandes Grevesmühlen zur Trinkwasserversorgung DN AZ 200. Diese Leitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde zur Sicherung des Leitungsbestandes festgesetzt. Ein Heckendurchbruch wird, wie der nach den Festsetzungen des Planes geregelte Heckendurchbruch für Grundstückszufahrten, als zulässig bestimmt.

# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13  
DER STADT DASSOW  
"GEBIET ZWISCHEN KALTENHOFER WEG  
UND KLÜTZER STRAÙE"  
IM VERFAHREN NACH § 13a BauGB



**Planungsbüro Mahnel**  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11    Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen            Fax 03881/7105-60

Planungsstand: November 2024  
**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

## INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
1.3	Plangrundlage	4
1.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
<b>2.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>4</b>
2.1	Wahl des Planverfahrens	4
<b>3.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
<b>4.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung</b>	<b>7</b>
4.1	Vorhandene Bebauung und Nutzungen	7
4.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.3	Naturräumlicher Bestand	7
4.4	Technische Infrastruktur	7
4.4.1	Verkehrsinfrastruktur	7
4.4.2	Ver- und Entsorgung	7
4.5	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	8
<b>5.</b>	<b>Planungsziele und Planinhalt</b>	<b>8</b>
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.2	Begründung der Änderungen der Planfestsetzungen	8
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	8
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen	10
5.2.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	10
5.2.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	10
5.2.6	Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen	10
5.2.7	Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	11
5.2.8	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Geräuschen	11

5.2.9	Grünflächen	11
5.2.10	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	12
5.3	Örtliche Bauvorschriften	12
5.4	Hinweise ohne Normcharakter	12
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>12</b>
6.1	Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung	12
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	12
6.3	Flächenbilanz	15
6.4	Kosten	15
6.5	Wesentliche Rechtsgrundlagen	15
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>17</b>
1.	Beschluss über die Begründung	17
2.	Arbeitsvermerke	17
<b>TEIL 3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>18</b>
1.	Teil B – Text des Ursprungsbebauungsplanes	18

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Planungsgegenstand**

#### **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

Die Stadt Dassow verfügt seit dem 30.08.2013 über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 13 wurde vollständig realisiert. Das Gebiet ist erschlossen, Verkehrsanlagen waren vorhanden und sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen wurden hergestellt.

Die Stadt Dassow nimmt den Antrag eines privaten Bauherrn zum Anlass, das Planverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 einzuleiten. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dassow stehen einer weiteren Nachverdichtung innerhalb des Plangebietes nicht entgegen.

Es ist beabsichtigt, drei weitere Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen der Nachverdichtung auf Teilflächen der privaten Grünfläche planungsrechtlich vorzubereiten. Die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplanes werden beibehalten. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten sind geeignet, dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen und maßgeblich den Schutz von unbebauten Außenbereichsflächen zu gewährleisten.

Die Planänderungsfläche beträgt insgesamt ca. 0,32 ha. Der Vorteil der verträglichen Nachverdichtung an dieser Stelle in der Stadt Dassow ist, dass keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Grundstücke sind sowohl verkehrlich als auch medienseits erschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Grundstücke und die Schaffung von drei Baugrundstücken innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes planungsrechtlich vorzubereiten.

#### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfasst 2 Änderungsbereiche. Die Änderungsbereiche werden wie folgt begrenzt:

##### Teilbereich 1:

- im Norden: durch die bebauten Grundstücke Kaltenhofer Weg 1a und Klützer Straße 2a,
- im Osten: durch den Kaltenhofer Weg,
- im Süden: durch das bebaute Grundstück Kaltenhofer Weg 1b und Grünflächen,
- im Westen: durch die Klützer Straße.

##### Teilbereich 2:

- im Norden: durch das bebaute Grundstück Kaltenhofer Weg 1b,
- im Osten: durch den Kaltenhofer Weg,
- im Süden: durch das bebaute Grundstück Klützer Straße 2,
- im Westen: durch Grünflächen auf dem Grundstück.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,18 ha. Die Teilbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 umfassen insgesamt eine Fläche von rund 0,32 ha und betreffen folgende Grundstücke der Gemarkung Vorwerk, Flur 1, Teilflächen des Flurstücks 191/10 und Teilflächen des Flurstücks 191/11.

### **1.3 Plangrundlage**

Die Plangrundlage der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bildet der Ursprungsbebauungsplan sowie ein Lage- und Höhenplan im Gauß-Krüger-Koordinaten System S42/83 und mit dem Höhenbezug HN76, Vermessungsbüro Holst und Krähmer Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, vom 06.08.2002 ergänzt um den Zerlegungsentwurf von Sven Schubert, M. Eng. ÖbVI, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen im Lagebezugssystem ETRS89/UTM33 vom 16.11.2023.

### **1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow besteht aus:

- Planzeichnung Teil A im Maßstab 1:500 mit der Planzeichenerklärung
- Textliche Festsetzungen im Teil B - Text zum Bebauungsplan und der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

*Die Begründung wird mit den Unterlagen zum Entwurf fortgeschrieben.*

## **2. Planverfahren**

### **2.1 Wahl des Planverfahrens**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Demzufolge gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um private Grünflächen, die durch die begrenzenden Straßen (Klützer Straße und Kaltenhofer Weg) sowie umgebende Bebauung bereits vollständig für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden und für die eine Nachverdichtung vorbereitet werden soll. Damit dient die 1. Änderung des Bebauungsplanes einer Maßnahme der Innenentwicklung.

Die durch die Änderung festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, der Geltungsbereich der 1. Änderung selbst umfasst mit seinen zwei Teilbereichen rund 3.200 m<sup>2</sup>. Somit ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 dem § 13a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen.

Für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind nachfolgende Voraussetzungen ebenso einzuhalten.

Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan setzt in die Änderungsbereiche ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest.

Durch die Änderung wird somit weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch eine Zulässigkeit von Vorhaben gemäß Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz – LUVPG M-V) begründet.

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter

Bei den genannten Schutzgütern handelt es sich um Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. In der unmittelbaren Umgebung der Änderungsbereiche befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. Das Plangebiet und somit auch die Änderungsbereiche befinden sich in ausreichender Entfernung zu den in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebieten. Somit bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Aufgrund der Art der baulichen Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO können schädliche Umwelteinwirkungen bzw. schwere Unfälle, die vom Gebiet selbst ausgehen, ausgeschlossen werden. Weiterhin gibt es in der Umgebung des Plangebiets keine Nutzungen, von denen schädliche Umwelteinwirkungen oder schwere Unfälle zu erwarten sind.

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit des § 13a BauGB

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Anwendbarkeit des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vollständig vorliegen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 kann daher als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die Durchführung der formalen Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Die Umweltbelange sind in die Planung dennoch einzustellen.

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz Nr. 1 BauGB, welcher hier vorliegt, Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Ausgleichspflicht entfällt in diesem Fall. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens werden die abwägungserheblichen Belange von Natur und Landschaft ermittelt und bewertet und in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt.

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg**

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Dassow gelten folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung:

Die Stadt Dassow ist als Zentraler Ort definiert und wird dem Mittelbereich Grevesmühlen zugeordnet. Die Stadt Dassow liegt entsprechend dem Kartenteil des LEP in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus.

Gemäß Programmsatz 4.1 (2) LEP M-V soll die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die Zentralen Orte konzentriert werden. Die Stadt Dassow ist als Zentraler Ort definiert. Der Innenentwicklung ist hierbei der Vorrang einzuräumen. In den Gemeinden sind gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen. Die Planung der Stadt Dassow entspricht dieser Zielsetzung, es erfolgt die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage.

Im Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 und der Teilfortschreibung der Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung (RREPWM-LVO M-V 4.1/4.2) vom 27.05.2024 werden folgende Aussagen getroffen:

Die Stadt Dassow wird dem mecklenburgischen Teil des Stadt-Umland-Raumes Lübeck zugeordnet (vgl. Programmsatz 3.1.2 (7) **(Z)** RREP WM) und ist als Grundzentrum gemäß Programmsatz 3.2.2 (1) **(Z)** RREP WM definiert. Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen gemäß Programmsatz 3.2.2 (3) **(G)** RREP WM in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Hierbei ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken (vgl. Programmsatz 4.1 (2) **(Z)** RREP WM). Die Planung der Stadt Dassow entspricht dieser Zielsetzung, es erfolgt die Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortslage.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Die 1. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow in der Fassung der Neubekanntmachung 2019 stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 Wohnbauflächen und zu geringem Anteil Grünflächen dar. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen, so dass von der Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB abgesehen werden kann.

#### **4. Beschreibung des Plangebietes und der Umgebung**

##### **4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet und somit auch die Änderungsbereiche befinden sich nördlich des Stadtzentrums und nördlich der B 105. Das Plangebiet befindet sich zwischen der Klützer Straße und dem Kaltenhofer Weg. Die Bebauung entlang der Klützer Straße ist überwiegend traufständig und wird mehrheitlich zum Wohnen genutzt. Der Kaltenhofer Weg ist einseitig bebaut. Die Bebauung ist traufständig und wird auch hier überwiegend zum Wohnen genutzt. Die Bebauung der näheren Umgebung ist durch eine ortstypische Eingeschossigkeit mit Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern und ausgebautem Dachgeschoss gekennzeichnet. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden gärtnerisch oder als Grünflächen genutzt.

Die Nutzung des in der Umgebung gelegenen ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes wurde aufgegeben, sodass keine Emissionen diesbezüglich auf die Änderungsbereiche einwirken.

##### **4.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat den Bebauungsplan Nr. 13 am 19.06.2013 als Satzung beschlossen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ am 30.08.2013 in Kraft getreten.

##### **4.3 Naturräumlicher Bestand**

Die Änderungsbereiche nehmen Flächen des Siedlungsbereiches ein, die siedlungstypisch vorgeprägt sind, jedoch noch nicht baulich genutzt werden. Es sind Siedlungshecken und Baumbestand vorhanden. Der vorhandene Baumbestand ist im weiteren Planverfahren zu bewerten.

##### **4.4 Technische Infrastruktur**

###### **4.4.1 Verkehrsinfrastruktur**

Der Änderungsbereich Teilbereich 1 wird über den Kaltenhofer Weg erschlossen und kann auch über die Klützer Straße erschlossen werden. Eine Anbindung eines Baugrundstücks an die Klützer Straße ist im weiteren Planverfahren zu prüfen. Der Änderungsbereich Teilbereich 2 wird ausschließlich über den Kaltenhofer Weg erschlossen.

###### **4.4.2 Ver- und Entsorgung**

Auf Grund der innerörtlichen Lage der Änderungsbereiche und der bereits realisierten Bebauung im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes wird generell davon ausgegangen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist in den Änderungsbereichen grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern. Auf Grund des anstehenden Bodens wird eine Versickerung des Niederschlagswassers über ein Rohr-Rigolen-System empfohlen. Der innerhalb der privaten Grünfläche vorhandene Teich steht darüber hinaus zur Einleitung von Niederschlagswasser zur Verfügung und genutzt werden kann.

Von einer Sicherung der Löschwasserbereitstellung ist auszugehen, da der Grundschutz bereits für die vorhandene Bebauung zu gewährleisten ist und für die Änderungsbereiche nur eine maßvolle Nachverdichtung möglich und zulässig ist.

#### **4.5 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im Besitz privater Eigentümer.

### **5. Planungsziele und Planinhalt**

#### **5.1 Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sollen Bebauungsmöglichkeiten im Rahmen einer Nachverdichtung von bisher unbebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches planungsrechtlich vorbereitet werden. Die Bebauung erfolgt entlang des Kaltenhofer Weges und eine Bebauungsmöglichkeit ist in direkter Angrenzung an die vorhandene Bebauung in der Klützer Straße vorgesehen. Die vorhandene großzügige private Grünfläche wird unter Berücksichtigung und Beibehaltung der vorhandenen Wasserflächen zugunsten der Nachverdichtung reduziert. Das städtebauliche Ziel der Abgrenzung der Baugebiete/ Baugrundstücke durch Heckenanpflanzungen zu den privaten Grünflächen wird beibehalten und vervollständigt.

#### **5.2 Begründung der Änderungen der Planfestsetzungen**

##### **5.2.1 Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden nicht geändert und für die Änderungsbereiche entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten.

Entsprechend der textlichen Festsetzung 1.1 zur Art der baulichen Nutzung sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

##### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 19 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und durch Festsetzung der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die entsprechenden Regelungen sind in der Nutzungsschablone enthalten.

##### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 wird in den zwei Änderungsbereichen entsprechend der Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes beibehalten.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wurden folgendermaßen getroffen:

#### **3. HÖHENLAGE (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,60 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Die Sockelhöhe ist der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.

Als unterer Bezugspunkt bei Höhenangaben - Traufhöhe, Firsthöhe - wird die mittlere natürliche Geländehöhe des für die Überbauung vorgesehenen Grundstücksteils festgesetzt.

Es werden folgende obere Bezugspunkte festgesetzt:

- Traufhöhe: Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand
- Firsthöhe bzw. Firstpunkt: Schnittfläche bzw. Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und – einschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nur für das Hauptgebäude und das Hauptdach.

Die Höhenfestsetzung wird unter Berücksichtigung des vorliegenden Lage- und Höhenplanes mit dem Höhenbezug HN 76 gemäß Ursprungsbebauungsplan neu gefasst. Es wird jeweils ein grundstücksbezogener Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung Teil A als unterer Bezugspunkt festsetzt.

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird für die Änderungsbereiche beibehalten. Die Festsetzung der maximalen Traufhöhe wird nicht beibehalten. Für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele unter Berücksichtigung der vorhandenen Umgebungsbebauung, wird es als ausreichend erachtet, bei Beibehaltung der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (1 Vollgeschoss), die Höhenentwicklung über die maximal zulässige Firsthöhe zu regeln.

In Anwendung beider Festsetzungen in Verbindung mit den Festsetzungen zu zulässigen Dachformen ergibt sich ein Spektrum an möglichen Dachgestaltungen, welches einerseits einen städtebaulichen Bruch mit dem Ortsbild verhindert, andererseits aber auch eine funktionsgerechte Nutzung und nicht zuletzt einen Gestaltungsspielraum für Bauherren sicherstellt.

Um die Errichtung technisch notwendiger Anlagen zu ermöglichen, wurden die Ausnahmeregelungen zur Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe ergänzt.

### **5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)**

#### Bauweise

Die Festsetzung zur offenen Bauweise wird für die Änderungsbereiche beibehalten. In der offenen Bauweise sind die Gebäude der Hauptnutzung mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Als zulässige Hausform sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung von Baugrenzen in den Änderungsbereichen wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert, die durch Hauptanlagen überbaut werden kann. Die durch Baugrenzen festgesetzten Baufenster berücksichtigen den bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Grenzabstand von 3,00 m.

Die Festsetzung zum Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen wird für die Änderungsbereiche beibehalten. Das Überschreiten der Baugrenze innerhalb des festgesetzten Wurzelschutzbereiches ist unzulässig. Dieser Bereich ist als von Bebauung freizuhaltende Fläche gekennzeichnet.

#### Stellung baulicher Anlagen

Die zeichnerische Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen wird entsprechend den städtebaulichen Zielen des Ursprungsplanes beibehalten. Die Klarstellung, dass die festgesetzte Hauptfrischrichtung nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude gilt wird klarstellend ergänzt.

### **5.2.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die getroffenen Festsetzungen zu Garagen, offenen und überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden für die Änderungsbereiche beibehalten und zum Schutz der Einzelbäume in Bezug auf den Wurzelschutzbereich ergänzt.

### **5.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Festsetzung Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für die Änderungsbereiche beibehalten.

### **5.2.6 Verkehrsflächen und Anschluss an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke erfolgt über den Kaltenhofer Weg für die Teilgebiete WA5 und WA6 und für das Teilgebiet WA4 über die Klützer Straße. Es werden die Zufahrten für die Teilgebiete WA4 und WA5 in der Planzeichnung festgesetzt. Für das Teilgebiet WA6 wird die Festsetzung des Ursprungsplanes beibehalten. Die zum Erhalt festgesetzte Gehölzfläche westlich des Kaltenhofer Weges darf für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden.

### **5.2.7 Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die getroffenen Festsetzungen zu Flächen mit Geh- Fahr und Leitungsrechten werden im Änderungsbereich (Teilbereich 2) beibehalten dabei wird klarstellend ergänzt, dass es sich um ein Leitungsrecht (L-R) handelt. Es bedarf der Sicherung der Möglichkeit der Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN AZ 200 zugunsten des Zweckverbandes Grevesmühlen.

### **5.2.8 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen gelten fort. Für die Berechnungen ist die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 (2018) nunmehr zugrunde zu legen. Die Festsetzungen wurden entsprechend den zu verwendenden DIN-Vorschriften angepasst. Hierbei ist maßgebend, dass für die Berechnungen ausschließlich Lärmpegelbereiche vorliegen. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) ergeben sich aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen i.V.m. Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01. Der Festsetzung der Lärmpegelbereiche liegen die Annahmen des Ursprungsbebauungsplanes zugrunde.

Neben der Dämmung der Außenbauteile, also die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, wird die Festsetzung der Grundrissgestaltung für Wohnungen und schutzbedürftige Räume aus dem Ursprungsbebauungsplan beibehalten. Entsprechend der getroffenen Festsetzung sind die Fenster von schutzwürdigen Räumen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen oder ersatzweise mit schalldämmten Lüftern zu versehen oder es sind gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art vorzunehmen.

*Im weiteren Planverfahren ist die Notwendigkeit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung zu prüfen.*

### **5.2.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Das städtebauliche Ziel des Ursprungsbebauungsplanes bestand in einer umsäumenden Bepflanzung als Abgrenzung der Baugebietsflächen zu den privaten Grünflächen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt eine Nachverdichtung innerhalb der bebauten Siedlungslage verbunden mit einer Rücknahme von privaten Grünflächen. Die Zielsetzung der Abgrenzung der privaten Grünflächen zu den Baugebietsflächen wird beibehalten und es werden neue Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Es handelt sich um umsäumende Flächen in einer Breite von mindestens 2,00 m. Innerhalb der festgesetzten Baugebiete WA4, WA5 und WA6 erfolgt entsprechend der Verzicht auf die mit dem Ursprungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Diese werden als künftig fortfallend dargestellt. Eine Umsetzung der Bepflanzung wurde bisher nicht realisiert. Die grünordnerischen Festsetzungen wurden aus städtebaulichen Gründen

getroffen. Es handelt sich um eine Gestaltungsmaßnahme und nicht um eine Ausgleichsmaßnahme.

#### **5.2.10 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB und Abs. 6 BauGB)**

Die textliche Festsetzung des Ursprungsbebauungsplanes für die neu festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird beibehalten.

Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzflächen und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Hierbei wird auf den tatsächlich vorhandenen Gehölz- und Baumbestand in den Änderungsbereichen abgestellt. Die Überprüfung des Schutzstatus erfolgt bei Erfordernis im weiteren Planverfahren.

#### **5.3 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 3 LBauO M-V)**

Die mit dem Ursprungsbebauungsplan festgesetzten örtlichen Bauvorschriften werden auf die wesentlichen ortgestalterischen Vorschriften zu Dächern und Fassaden reduziert. Die reduzierten Vorschriften ermöglichen weiterhin die Einbindung der geplanten Baukörper in das Ortsbild.

#### **5.4 Hinweise ohne Normcharakter**

Die Hinweise wurden an die geltenden gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Die betrifft insbesondere die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände.

### **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **6.1 Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung**

Mit den Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Mit der Planung wird der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Dassow nachgekommen. Die zusätzlichen Verkehre für maximal drei Baugrundstücke innerhalb des Siedlungsbereiches werden als unerheblich bewertet und können über die vorhandenen Straßen aufgenommen werden. Die Maßnahme der Innenentwicklung und dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt.

#### **6.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches der Stadt Dassow. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und somit eine nachhaltige

Inanspruchnahme von Flächen des Siedlungsbereiches. Insgesamt ist eine Beeinträchtigung der Schutzgüter voraussichtlich nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Tiere

Innerhalb des Plangebietes ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes und nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tierarten zu rechnen. Mit der Aufnahme der allgemeinen Hinweise zum Artenschutz sollen zukünftige Bauherren auf die gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen werden, um Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Im Zusammenhang mit artenschutzrechtlichen Belangen sind Gesetze und Verordnungen einzuhalten.

Mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbericht erstellt. Es wurden folgende Aussagen getroffen:

*„Beeinträchtigungen von Teilhabitaten und der mögliche Verlust von Brutplätzen durch die Beseitigung von Siedlungsgehölzen der heimischen Vogelwelt werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Weiterhin sind innerhalb des Plangebietes Anpflanzungen vorgesehen. Im Bereich der festgesetzten Parkanlage werden Strukturen entstehen, welche den Brutvogelarten des Siedlungsraumes Lebensraum und Nistmöglichkeiten bieten werden.*

*Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.*

*Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotop des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen.“<sup>1</sup>*

#### Schutzgut Pflanzen

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich auf den geplanten Baugrundstücken Grünflächen, Siedlungshecken und Einzelbäume. In westlicher Angrenzung an den Kaltenhofer Weg befindet sich eine lückige Siedlungshecke, die sich sowohl innerhalb als auch außerhalb der Änderungsbereiche befindet.

Die Stadt Dassow besitzt eine Baumschutzsatzung. Daher beurteilt sich der Schutzstatus der Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V (NatSchAG M-V) und nach Baumschutzsatzung der Stadt Dassow.

#### Schutzgut biologische Vielfalt

Aufgrund der Überprägung der Änderungsbereiche durch den Menschen ist die biologische Vielfalt in den Änderungsbereichen als gering einzuschätzen. Entsprechend der naturräumlichen Ausstattung der Änderungsbereiche ist mit keinem Vorkommen von besonders geschützten Pflanzenarten zu rechnen. Mit den Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken wird die biologische Vielfalt im Gebiet verbessert. Die Maßnahmen dienen darüber hinaus der Einbindung der Baugrundstücke in das Orts- und Landschaftsbild.

---

<sup>1</sup> Begründung zur Satzung über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Dassow

#### Schutzgut Boden und Fläche

Die Inanspruchnahme von Flächen erfolgt auf bisher unbebauten Grundstücken innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Die nicht versiegelten Böden sind durch die vorherrschende Nutzung anthropogen überprägt, die natürlichen Bodeneigenschaften sind gestört. Die Böden, die durch die geplante Nutzung in Anspruch genommen werden, besitzen somit nur eine allgemeine Bedeutung.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine maximale Neuversiegelung von ca. 1.300 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Verfahrens nach § 13a BauGB besteht keine Kompensationspflicht.

Im Plangebiet sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand Altlastverdachtsflächen nicht bekannt.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden durch nachhaltige Versiegelungen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen als gering erheblich zu bewerten.

#### Schutzgut Wasser

Relevante Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In östlicher Angrenzung an den Kaltenhofer Weg befindet sich Die Trinkwasserschutzzone III A Dassow-Prieschendorf (MV\_WSG\_2031\_04). Gemäß dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern<sup>2</sup> ist im Plangebiet eine geringe Geschützteit des Grundwassers durch bindige Deckschichten mit einer Mächtigkeit von  $\leq 2$  m in den Änderungsbereichen vorhanden.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber der derzeitigen Bestandssituation eine höhere Versiegelung ergeben, was Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist vorzusehen, die Möglichkeiten der Versickerung sind hierbei auszuschöpfen. Dies wird positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken. Die zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets gefährden die Grundwasserqualität nicht.

Das Schutzgut Wasser wird im Ergebnis voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

#### Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der Zunahme der Versiegelung in den Änderungsbereichen durch die Bebauung sind lokale Veränderungen des Kleinklimas anzunehmen, jedoch wegen der geringen Größe der Änderungsbereiche, sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam. Mit der Festsetzung von privaten Grünflächen und der Anpflanzung einer mindestens 2,00 m breiten Hecke als Umsäumung der Baugebietsflächen werden negative Auswirkungen durch die zulässige Versiegelung gemildert.

Vorbelastungen der Luftqualität können ausgeschlossen werden, da es sich um Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes handelt. Es sind keine

---

<sup>2</sup> [www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php) Zugriff 05.11.2024

Belastungsquellen vorhanden, die auf die Änderungsbereiche einwirken. Emissionen der Fahrzeuge auf der angrenzenden Klützer Straße (L01) könnten sich allenfalls auf das direkt angrenzende Grundstück im Teilgebiet WA4 auswirken.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Die Bedeutung der Änderungsbereiche für das Landschaftsbild ist insgesamt gering. Die Änderungsbereiche werden überwiegend von der vorhandenen Bebauung im Kaltenhofer Weg und in der Klützer Straße geprägt. Der Änderungsbereich ist eine Nachverdichtungsfläche.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Ein vorsorglicher Hinweis bei möglichen Funden wurde berücksichtigt.

### **6.3 Flächenbilanz**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ergibt sich folgende Flächenaufteilung:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße [m<sup>2</sup>]</b>
Baugebietsflächen Allgemeines Wohngebiet WA2/WA4/WA5/WA6	2.904,00
Grünflächen Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage	225,50
Verkehrsflächen	44,90
<b>Gesamtfläche der Änderungsbereiche</b>	<b>3.174,40</b>

### **6.4 Kosten**

Kosten, die im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes entstehen, werden durch den Vorhabenträger übernommen. Die Grundstücke sind über die vorhandenen örtliche Erschließungsstraßen erschlossen. Für die medientechnische Erschließung der Baugrundstücke sind jeweils vertragliche Vereinbarungen mit den zuständigen Versorgungsträgern und dem jeweiligen Bauherren erforderlich.

### **6.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15.

Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz- NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

## **TEIL 2** **Ausfertigung**

---

### **1. Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Stadt Dassow „Gebiet zwischen Kaltenhofer Weg und Klützer Straße“ wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am ..... gebilligt.

Dassow, den.....

(Siegel)

.....  
Sascha Kuhfuß  
Bürgermeister  
der Stadt Dassow

### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow durch das:

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



Garagen, offene und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**5. ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern und in Doppelhaushälften wird mit maximal 2 Wohnungen je Einheit begrenzt.

**6. FIRSTRICHTUNG  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes werden Hauptfirstrichtungen straßenparallel festgesetzt. Somit sind die Gebäude traufständig zur Straße zu errichten. Darüber hinaus sind untergeordnete Firstrichtungen auch senkrecht zur Straße, jedoch nur straßenabgewandt, zulässig.

**7. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der Planzeichnung wird ein Bereich, der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des ZVG belastet wird, festgelegt. Dieser Bereich wird für den Bedarfsfall der Umverlegung der vorhandenen Trinkwasserleitung DN AZ 200 vorgegeben und ist für die Umverlegung zu nutzen.

**II. GRÜNORDNUNG  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)**

**1. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei geschlossenen Strauchpflanzungen ist ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m einzuhalten. Folgende Arten und Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm: Stiel-Eiche (*Quercus robur*)

Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*).

Bäume 2. Ordnung- Heister, 2xv, Höhe 175-200 cm: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Weiden (*Salix* ssp.).

Sträucher – 2xv, Höhe 125-150 cm, zu verwenden: Weiden (*Salix* ssp.), Gemeine Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *laevigata*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Efeu (*Hedera helix*), Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Rainweide (*Ligustrum vulgare*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) u.a. Wildrosenspezies, Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.).

Für Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Gesamtareals ist die Pflanzung von Ziersträuchern und Fremdgehölzen zulässig.

Der mit Pflanzbindung gekennzeichnete Gehölzbestand ist zu erhalten und bei Abgang standortheimisch gemäß Pflanzliste zu ergänzen.

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist parkartig zu gestalten.

## 2. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN SOWIE DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

Die mit Erhaltungsgeboten belegte Gehölzfläche westlich des Kaltenhofer Weges darf für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,00 m unterbrochen werden.

### III. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 1. PASSIVE SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Lärmpegelbereiche entsprechend den dazugehörigen Abstandsmaßen zur Klützer Straße und Kaltenhofer Weg (als „Bezugsstraße“) aus der folgenden Tabelle zu berücksichtigen.

Lfd.-Nr.	Lärmpegelbereich	maßgebl. Außenlärmpegel in [dB(A)]
2	III	61 bis 65

Bei allen Gebäudeteilen von schutzbedürftigen Räumen sind aus Gründen des Schallschutzes die Forderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten (DIN 4109, Tab. 8 - Auszug).

In Anlehnung an DIN 4109 – Pkt. 5.5.1 kann der Lärmpegelbereich für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten (offene Bebauung) um 5 dB(A), gegenüber dem sonst gültigen, reduziert werden.

Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumart	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, ... und ähnliches	Büroräume und ähnliches
			erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
1	II	56 bis 60	30	30
2	III	61 bis 65	35	30

An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Aufenthaltsräume (=schutzbedürftige Räume) der Wohnhäuser mit Schallschutzfenstern sowie Schlafräume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind die Aufenthaltsräume (=schutzbedürftige Räume) auf den dem Kaltenhofer Weg (= Ostseite) abgewandten Gebäudeseiten und an den Seitenfronten (also auf der Nord-, Süd-, Westseite) anzuordnen. Ist dies in der Grundrissplanung nicht möglich, müssten Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern und schallgedämmten Be- und Entlüftungsanlagen für Schlafräume ausgestattet werden, damit auch bei geschlossenen Fenstern der erforderliche Luftaustausch gewährleistet wird.

Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen abgewichen werden.

#### **IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 3 LBauO M-V)**

##### **1. Dächer**

- 1.1 Hauptgebäude sind mit Sattel- oder Krüppelwalm oder Walmdächern zu errichten.
- 1.2 Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.
- 1.3 Die Gesamtbreite aller Dachgauben eines Daches darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
- 1.4 Die Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter bis rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung herzustellen.

##### **2. Fassaden**

- 2.1 Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.
- 2.2 Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:
  - als Putzfassade
  - als Sichtmauerwerk (Klinker)
  - als Holzfassaden
  - als Kombination der vorgenannten Ausführungen.
- 2.2 Die Fassaden von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes oder als Holzkonstruktion zu errichten.

2.3 Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.

2.4 Dachüberstände sind bis zu 40cm an den Giebeln und bis zu 60 cm an den Traufen erlaubt. Diese Regelung gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.

### **3. WERBEANLAGEN**

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.

3.2 Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

### **4. VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN, NEBENANLAGEN ZUR VERSORGUNG**

Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.

### **5. BUßGELDVORSCHRIFT**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter IV.1 bis IV.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. MUNITIONSFUNDE**

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

### **2. BAU- UND KUNSTDENKMALE, BODENDENKMALE**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege teilt in seiner Stellungnahme mit, dass nördlich des Plangebiets ein Bodendenkmal bekannt ist. Eine nachrichtliche Übernahme erfolgt nicht, da die Planzeichnung diesen Bereich nicht mehr umfasst.

### **3. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN**

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **4. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### **5. ALTLASTEN BZW. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN/ VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nach derzeitigem Stand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen.

Hinweise auf Altlasten und altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenverfärbungen) sind der Landrätin des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz verpflichtet. Die Anforderungen des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.

#### **6. FESTPUNKTE DES AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZES DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN**

Es befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung.

#### **7. BUNDESBODENSCHUTZGESETZ**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand liegen keine Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen im Sinne des §2 Abs.3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen

(Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

## **8. OBERFLÄCHENWASSERABLEITUNG**

Auf Grundlage der Kenntnis zu den Bodenverhältnissen soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers jeweils auf den Grundstücken realisiert werden.

## **9. HINWEISE ZU LEITUNGEN**

Über das Plangebiet verläuft die Leitung des Zweckverbandes zur Trinkwasserversorgung DN AZ 200. Diese Leitung ist in der Planzeichnung dargestellt. Ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wurde zur Sicherung des Leitungsbestandes festgesetzt. Ein Heckendurchbruch wird wie der nach den Festsetzungen des Planes geregelte Heckendurchbruch für Grundstückszufahrten als zulässig bestimmt.

## **10. LÖSCHWASSERVERSORGUNG / LÖSCHWASSERBEREITSTELLUNG**

Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V.(DVGW) Arbeitsblatt 405 wird für das Bebauungsplangebiet Nr. 13 der Stadt Dassow bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden als erforderlich eingeschätzt. Es stehen folgende Löschwasserentnahmestellen für die Brandbekämpfung zur Verfügung: Unterflurhydrant Klützer Str. 47, Unterflurhydrant Travemünder Weg 1, Unterflurhydrant Brennereiweg 17 mit insgesamt 252 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung. Ferner kann die Löschwasserversorgung für den ersten Angriff kurzzeitig über Löschwasserbehälter der Fahrzeuge der Feuerwehr gesichert werden.

Es wird eingeschätzt, dass die Löschwasserversorgung im Bebauungsplangebiet Nr. 13 als gesichert anzusehen ist.

Unter Berücksichtigung der Entfernungen der Hydranten zum Plangebiet wird empfohlen, einen weiteren Hydranten in geringerer Entfernung zum Plangebiet als die benannten herzustellen.

## **11. VORFLUTVERHÄLTNISSSE**

Nächstgelegener Vorfluter ist der Graben 9/1, Wilmstorfer Graben, der das geplante Gebiet östlich tangiert und die natürliche Vorflut bildet. Im Bedarfsfall ist eine Anbindung an diesen Vorfluter zu realisieren. Voraussetzung für die Realisierung sind Abstimmungen mit Wasser- und Bodenverband.

## **12. GEWÄSSERSCHUTZ**

Bei den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

## **13. ARTENSCHUTZBELANGE**

Die gesetzlichen Anforderungen des Artenschutzes sind zu beachten. Die Auswirkungen der Vorhaben, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 BNatSchG. Sofern Abrissmaßnahmen vorbereitet werden für Umnutzungen des Bestandes sind die Anforderungen an den Artenschutz zu beachten. Maßnahmen und Überprüfungen sind durch den Vorhabenträger/Bauherrn selbst zu erbringen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Anforderungen an den Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG zu beachten und zu prüfen.