

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0704/2013-1 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	23.09.2014		
	Telefon:	038828-330-157		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de		
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Harkensee an der Dassower Straße				
hier: Satzungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
09.10.2014	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	Ja	Nein	Enth.
14.10.2014	Hauptausschuss Dassow			
28.10.2014	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ist gemäß Abwägungsprotokoll erfolgt; der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

Die Satzungsunterlagen und die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt.

Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss notwendig. Der Satzungsbeschluss ist von der Stadtvertretung zu fassen.

Der Satzungsbeschluss dient als Grundlage für die Genehmigung des Bebauungsplanes.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung, da ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht besteht. Unter dem Aspekt, dass der Flächennutzungsplan (Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee)) im September 2014 der Genehmigungsbehörde vorgelegt wurde, besteht alternativ die Möglichkeit, die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes nach Genehmigung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes vorzunehmen.

Die Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, ist von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie i.V.m. § 86 LBauO M-V beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 ist dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt

zu machen. In der Bekanntmachung der Genehmigung ist darauf hinzuweisen, wo der Plan mit der Begründung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

Alternativ kann die ortsübliche Bekanntmachung der Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 29 nach Genehmigung und Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes der Stadt Dassow (Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee)) vorgenommen werden. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit der Begründung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

4. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, die entsprechenden Schritte einzuleiten und die Rechtskraft des Bebauungsplanes herbei zu führen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Harkensee an der Dassower Straße

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage für Stadt Dassow	Vorlage-Nr: VO/4/0704/2013 - Fachbereich IV Status: öffentlich Sachbearbeiter: G.Kortas-Holzerland Datum: 11.03.2013 Telefon: 038828/330-157 E-Mail: G.Kortas-Holzerland@schoenberger-land.de						
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Harkensee an der Dassower Straße hier: Satzungsbeschluss							
Beratungsfolge 19.3.13 Ausschuss für Bau, Liegenschaften und Umwelt Dassow 19.4.13 25.3.13 Hauptausschuss Dassow 10.4.13 Stadtvertretung Dassow	Abstimmung: <table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.					

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat das Aufstellungsverfahren der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 als beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Die Abwägung aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ist gemäß Abwägungsprotokoll erfolgt; der Abwägungsbeschluss wurde gefasst.

Die Satzungsunterlagen und die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Um das Aufstellungsverfahren abzuschließen, ist der Satzungsbeschluss notwendig. Der Satzungsbeschluss ist von der Stadtvertretung zu fassen.

Der Satzungsbeschluss dient als Grundlage für die Genehmigung des Bebauungsplanes.

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung, da ein wirksamer Flächennutzungsplan nicht besteht.

Die Genehmigung ist alsdann ortsüblich bekannt zu machen.

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgt, ist von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Beschlussvorschlag:

1. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie i.V.m. § 86 LBauO M-V beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
2. Die Begründung wird gebilligt.
3. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung der Genehmigung ist darauf hinzuweisen, wo der Plan mit der Begründung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

Anlage:

Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Dassow


G.Kortas-Holzerland
SB


F.Behrens
FBL


F.Lehmann
LVB

Lebenslauf

Beschlüsse:

25.03.2013

Hauptausschuss Dassow

SI/HA17/039/2013

Beschluss

Der Hauptausschuss empfiehlt:

4. Auf der Grundlage des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie i.V.m. § 86 LBauO M-V beschließt die Stadtvertretung den Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.
5. Die Begründung wird gebilligt.
6. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 dem Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung der Genehmigung ist darauf hinzuweisen, wo der Plan mit der Begründung eingesehen und über den Inhalt des Planes Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

einstimmig mit

4 Ja-Stimmen

09.04.2013

Ausschuss für Bau, Liegenschaften und Umwelt Dassow

SI/BA17/045/2013

Auch dieser Tagesordnungspunkt wird folglich bis zur vollständigen Klärung des Sachverhaltes zurückgestellt.

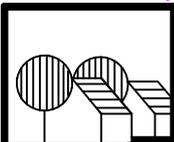
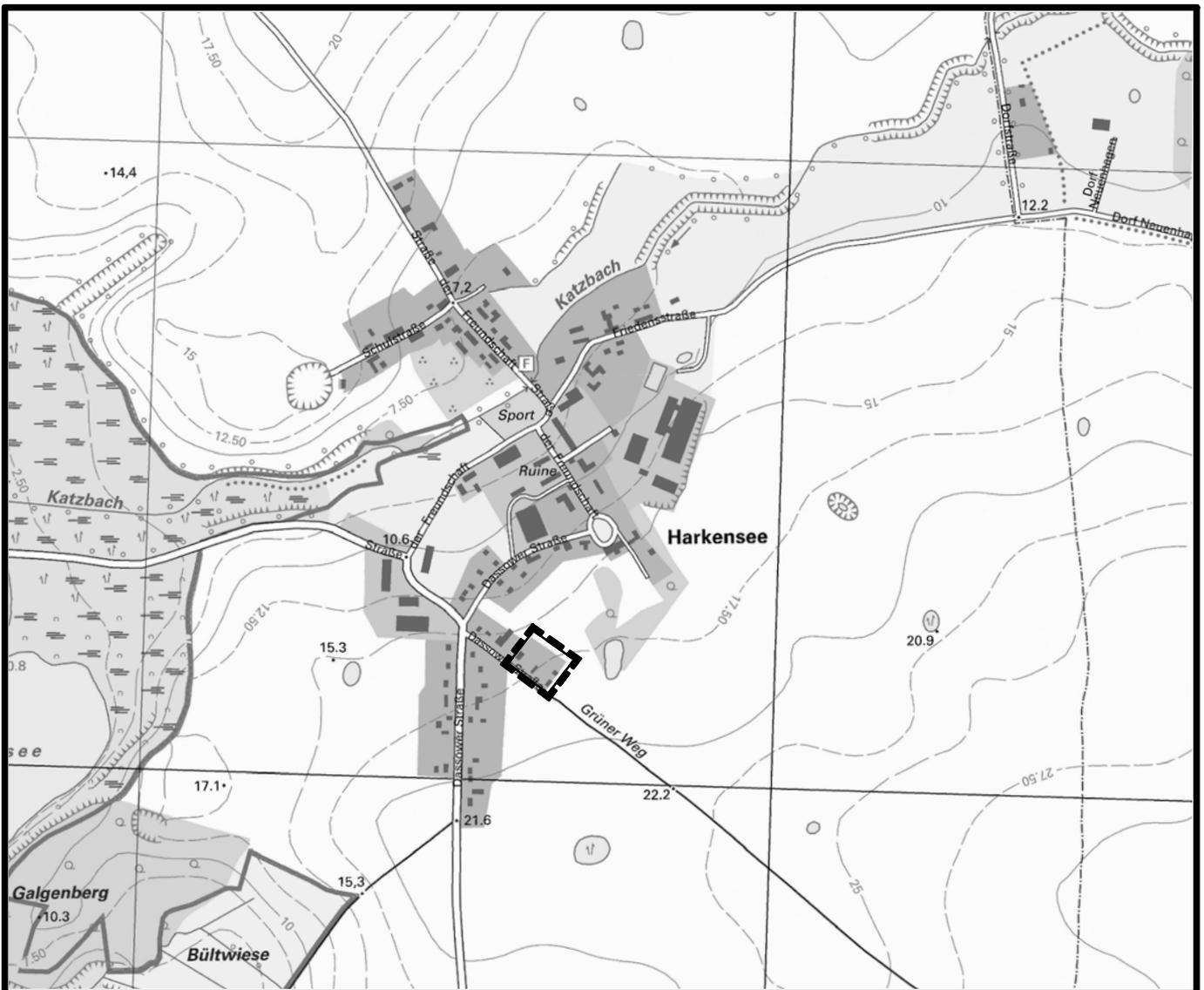
SATZUNG

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

DER STADT DASSOW

FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE HARKENSEE
NÖRDLICH DER "DASSOWER STRASSE"
GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 09. Oktober 2014

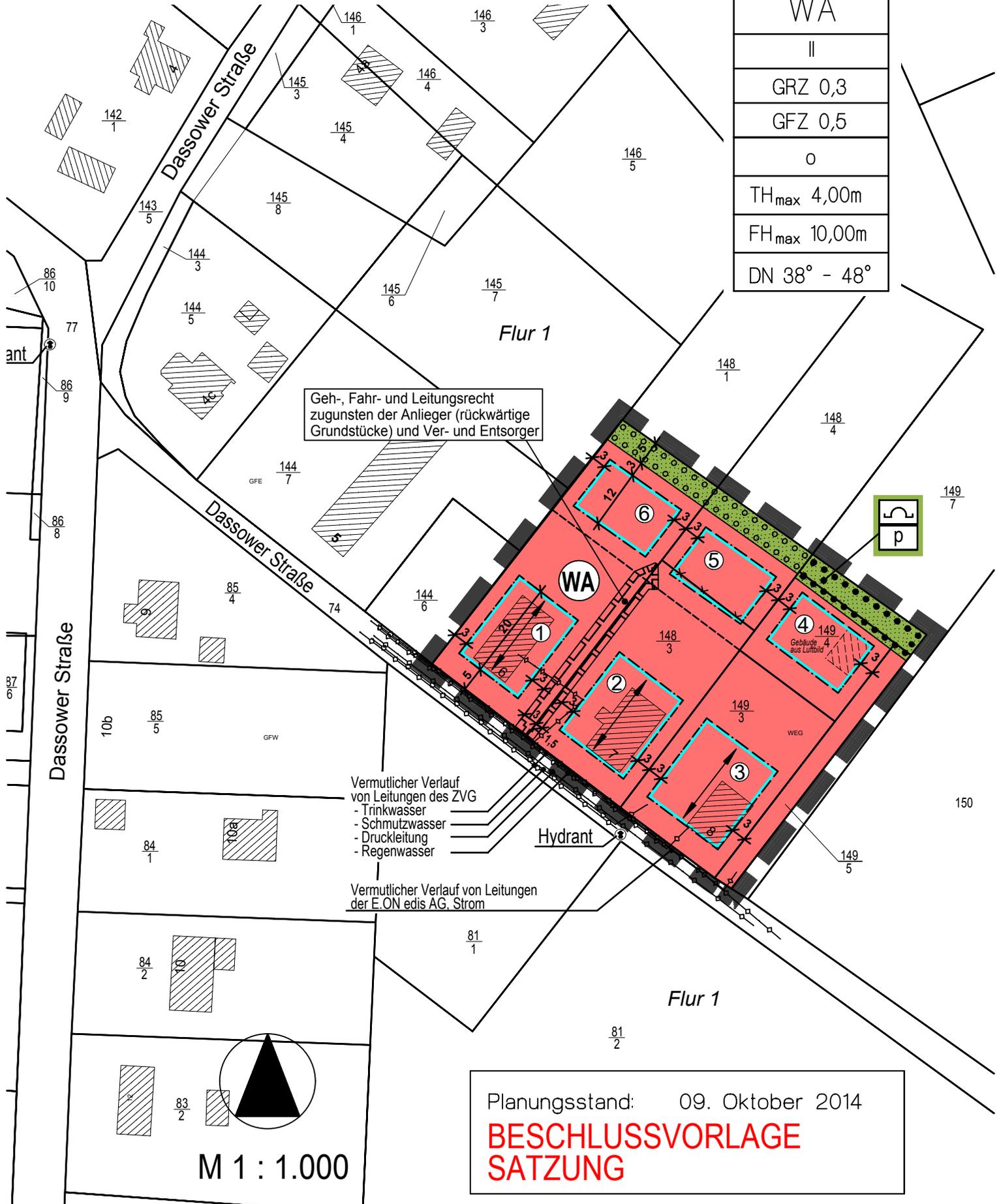
BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitions-erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) vom 22. Januar 1991, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

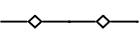
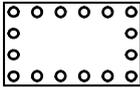
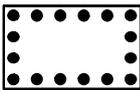
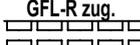
Art und Maß der baulichen Nutzung

WA
II
GRZ 0,3
GFZ 0,5
o
TH _{max} 4,00m
FH _{max} 10,00m
DN 38° - 48°

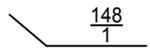
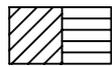
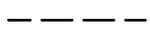


PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	
	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier 0,3 als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GFZ 0,5	Grundflächenzahl, hier 0,5 als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
TH _{max} 4,00	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 16 BauNVO
FH _{max} 10,00	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	§ 16 BauNVO
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise	
	Baugrenze, mit Nr. des Baufeldes, hier: Baufeld 1	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB § 9 (6) BauGB
	Vermutlicher Verlauf von Leitungen - unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	Grünfläche	
	private Grünfläche	
	Schutzgrün	
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25 BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB § 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Dassow	§ 9 (7) BauGB
	Hauptfirstrichtung	§ 9 (1) 2 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Hydrant
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen)
	Bemaßung in Metern

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 38° - 48° Dachneigung (DN), hier von 38° - 48°

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in „Uns Amtsblatt“ (Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger Land) am 26.10.2012 erfolgt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Schönberger Land während der Öffnungszeiten in der Zeit vom 29.10.2012 bis zum 05.11.2012 unterrichten kann.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 26.09.2012 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 06.11.2012 bis zum 10.12.2012 während der Öffnungszeiten im Amt Schönberger Land gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist; durch Veröffentlichung in „Uns Amtsblatt“ (Mitteilungsblatt des Amtes Schönberger Land) am 26.10.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Satz 1 und § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

....., den

(Siegel)

.....

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, wurde am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die zugehörige Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss über die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 inklusive der örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung sowie die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Dassow, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT DASSOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE HARKENSEE NÖRDLICH DER "DASSOWER STRASSE" GEMÄß § 13a BAUGB

Aufgrund des § 13a i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 für einen Teilbereich in der Ortslage Harkensee nördlich der Dassower Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung, erlassen.

TEIL B – TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DER SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 DER STADT DASSOW FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE HARKENSEE NÖRDLICH DER "DASSOWER STRAßE" GEMÄß § 13a BauGB

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

- 1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):
die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen,
 - Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe,
 - Nr. 5 BauNVO Tankstellen
- und werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.2 Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).

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

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße).

Es gelten die gemäß Planzeichnung-Teil A festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

**5. NEBENANLAGEN, GARGAGEN UND STELLPLÄTZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.

Kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Garagen und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufstellplätze von Abfallbehältern.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

**7. HÖHENLAGE
(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**

7.1 Für die Festsetzungen der Höhen gelten folgende obere Bezugspunkte:

- Traufhöhe:
Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der Verlängerung der Außenkante der Außenwand.

- Firsthöhe:
Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgeblich ist das eingedeckte Dach.

- Sockelhöhe:
Schnittpunkt von der Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm.

7.2 Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt.

**II. ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB)**

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

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. Ordnung-	Heister, Höhe 175/200 cm. oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm.
Obstbäume-	Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Bäume 2. Ordnung	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>), Hain-Buche (<i>Carpinus betulus</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>), Linden in Sorten (<i>Tilia cordata</i> „Rancho“ oder gleichwertig).
Obstbäume, bevorzugt alter Sorten	Apfel (<i>Malus</i>), z.B. „Gravensteiner“, „Prinzenapfel“, Birne (<i>Pyrus</i>), z.B. „Augustbirne“, „Graf Moltke“, Kirsche (<i>Prunus</i>), z.B. „Morellenfeuer“, „Kassens Frühe Herz- kirsche“.
Sträucher	Eingrifflicher / Zweigrifflicher Weissdorn (<i>Crataegus monogyna</i> / <i>C. laevigata</i>), Hasel (<i>Corylus avellana</i>), Schlehe (<i>Prunus spi- nosa</i>), Roter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Rote Heckenkir- sche (<i>Lonicera xylosteum</i>), Strauch-Rosen in Arten (<i>Rosa</i> ssp.), Rain-Weide (<i>Ligustrum vulgare</i>), Gewöhnlicher Schnee- ball (<i>Viburnum opulus</i>), Strauch-Weiden in Arten (<i>Salix</i> spp.).

2. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für eine Nachpflanzung sind vorzugsweise Arten gemäß Pflanzliste unter II.1 zu verwenden. Die Verwendung von Ziergehölzen ist jedoch zulässig.

3. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung "Schutzgrün" sind entsprechend der Festsetzung II.1 anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 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.
- 1.5 Die festgesetzte Dachneigung von 38° bis 48° gilt nicht für Dachaufbauten und nicht für Nebengiebel; ebenso nicht für Nebengebäude und Garagen.

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 Kombination der vorgenannten Ausführungen.
 - als Kombination der jeweils vorgenannten Ausführungen mit einer Holzfassade.
- Fassaden von Hauptgebäuden innerhalb der Baufelder 4, 5, 6 gemäß Planzeichnung - Teil A (zweite Reihe) sind darüber hinaus zulässig als Holzhäuser mit einer Holzfassade.
- 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 III.1 bis III.4 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

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.

3. VERHALTEN BEI BODENDENKMALFUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und 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, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

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

Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. sind der Landrätin des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen. Der Grundstückseigen-

tümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

7. GEWÄSSERSCHUTZ

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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 bzw. 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 des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

8. VERFAHREN ZUR NEUREGELUNG DER EIGENTUMSVERHÄLTNISSE NACH DEM 8. ABSCHNITT DES LANDWIRTSCHAFTSANPASSUNGSGESETZES UND DES FLURBEREINIGUNGSGESETZES

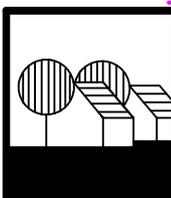
Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 befinden sich innerhalb des Bodenordnungsverfahrens Neuenhagen-Harkensee. Belange im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht berührt.

9. VERTEIDIGUNGSANLAGE ELMENHORST

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen seitens der Bundeswehr jedoch keine Bedenken.

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 29 DER STADT DASSOW

FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE HARKENSEE
NÖRDLICH DER "DASSOWER STRASSE"
GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 09. Oktober 2014

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Harkensee nördlich der "Dassower Straße" gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS **SEITE**

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1.	Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow	3
2.	Allgemeines	4
2.1	Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Rechtsgrundlagen	4
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	5
4.	Planungsgrundlagen	6
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	6
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Landschaftsplan	9
4.5	Schutzgebiete	9
5.	Planerische Zielsetzungen	10
5.1	Bebauung/ Nutzung	10
5.2	Verkehr	10
5.3	Ver- und Entsorgung	10
6.	Verfahrensdurchführung	15
7.	Festsetzungen im Einzelnen	18
7.1	Art der baulichen Nutzung	18
7.2	Maß der baulichen Nutzung	19
7.3	Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	19
7.4	Überbaubare Grundstücksflächen	19
7.5	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	20
7.6	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
7.7	Höhenlage	20
7.8	Sonstige Planzeichen	21
7.9	Grünordnerische Festsetzungen	21
7.10	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	21
8.	Flächenbilanz	23
9.	Auswirkungen der Planung	23
9.1	Allgemeines	23
9.2	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	24

9.3	Immissionsschutz	35
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	36
10.1	Munitionsfunde	36
10.2	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	36
10.3	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	36
10.4	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	37
10.5	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	37
10.6	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	37
10.7	Gewässerschutz	37
10.8	Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes	38
10.9	Verteidigungsanlage Elmenhorst	38
1.	Beschluss über die Begründung	39
2.	Arbeitsvermerke	39

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört dem Amt Schönberger Land an.

Das Gebiet der Stadt Dassow liegt nordwestlich von Grevesmühlen (in etwa 15 km Entfernung) sowie nördlich von Schönberg (in etwa 10 km Entfernung) und erstreckt sich von der Ostseeküste (zwischen Priwall und Klützer Winkel) über die Ufer der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees bis zur Mündung der Maurine in die Stepenitz.

Zur Stadt Dassow gehören neben Dassow die Ortsteile Harkensee und Pötenitz, Barendorf, Benckendorf, Feldhusen, Flechtkrug, Groß Voigtshagen, Holm, Johannstorf, Kaltenhof, Klein Voigtshagen, Lütgenhof, Prieschendorf, Rosenhagen, Schwanbeck, Tankenhagen, Volkstorf, Wieschendorf, Wilmstorf.

Die Stadt Dassow grenzt an die Gemeinde- bzw. Stadtgebiete folgender Städte und Gemeinden: Kalkhorst, Roggenstorf, Papenhusen, Schönberg und Lübeck (Travemünder Ortsteil Priwall).

Im Juni 2004 haben die ehemals selbständigen Gemeinden Pötenitz und Harkensee mit der Stadt Dassow fusioniert. Die Gemeindegebiete der ehemaligen Gemeinde Pötenitz und Harkensee gehören seitdem zum Gebiet der Stadt Dassow.

Der Ort Dassow wurde bereits 1219 erstmals als *Dartzowe* urkundlich erwähnt. Mitte des 12. Jh. entstand aus der slawischen Burg eine deutsche Burg mit einer Siedlung, welche günstig an der Straße von Lübeck nach Wismar lag.

Ortsteil Harkensee: Der Ort Harkensee wird 1230 im Ratzeburger Zehntregister mehrfach mit 20 Hufen (Bauernstellen) erwähnt. Vermutlich bestand der Ort früher aus zwei Dörfern, einem slawischen und einem deutschen, welche möglicherweise später verschmolzen sind.

1704 war Harkensee in Besitz des Obrist-Lieutnant von Bülow. Zum Gut gehörten 2 Diener, ein Kutscher, ein Gärtner, ein „Ausgeber“ und ein „Häcker“, ein Schmied, ein Schneider, ein Schäfer, eine Mühle und die Meierei in Rosenhagen, außerdem 8 größere und 8 kleinere Bauern. Das heutige Gutshaus wurde 1829 erbaut. Im 19. und 20. Jahrhundert wechselte Harkensee oft den Besitzer. 1894 hatte der Ort 119 Einwohner, eine Schmiede und eine Schule.

Nach 1945 wurde der Ort zum Teil aufgesiedelt, das Gutshaus wurde für Wohnzwecke genutzt.

Die Stadt Dassow hat insgesamt 4.028 Einwohner und umfasst eine Fläche von 6.653 ha (Stand: 31. Dezember 2011).

Die Stadt Dassow soll als Grundzentrum neben Lüdersdorf und Schönberg zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L01, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Dassow liegt als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum Lübeck und im Grenzraum der Metropolregion Hamburg und soll somit im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für die Wohnfunktion und für das Gewerbe aufnehmen.

Die Landschaftsvielfalt und die Lage unmittelbar an der Ostsee bieten für die Stadt Dassow beste natürliche Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung. Der sich entwickelnde Fremdenverkehr in der Stadt Dassow sowie die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw. Ostholstein bringen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen und Fremdenverkehrsinfrastruktur mit sich.

2. Allgemeines

2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gebietes der Stadt Dassow im Ortsteil Harkensee und umfasst nur einen kleinen Teilbereich nördlich der "Dassower Straße", welche in südöstlicher Richtung außerhalb der Ortslage als Feldweg auf die Landesstraße L 01 (zwischen Kalkhorst und Wilmstorf) führt. Das Plangebiet befindet sich am Rand der bebauten Ortslage von Harkensee.

Es wird eingegrenzt von

- im Nordosten durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Nordwesten von Grundstücksgrenze des Grundstückes Dassower Straße 6
- im Südosten durch Flächen für die Landwirtschaft
- im Südwesten durch die Dassower Straße.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, wie es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den vorliegenden Bebauungsplan dient die Amtliche Liegenschaftskarte ALK mit Stand vom November 2013.

2.3 Rechtsgrundlagen

Die Stadt Dassow hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Die Überleitungsvorschrift des § 25 d der BauNVO regelt, dass wenn der Entwurf des Bauleitplanes vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt worden ist, die BauNVO in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden ist. Der Bauleitplan lag in der Zeit vom 06.11.2012 bis zum 10.12.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus.

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Dassow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Dassow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
 - Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes besteht in der Regelung des Bestandes und dem Zulassen von Wohnbebauung in der zweiten Reihe bis zur vorhandenen und prägenden Grünzäsur.

Es besteht das Ziel, eine Nachverdichtung der vorhandenen, bebauten Grundstücke zu ermöglichen. Die Erschließung der Grundstücke in der zweiten Reihe soll über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert werden. Die Nachverdichtung wird bis zu der prägenden vorhandenen Grünzäsur vorgenommen, die den Übergang des Siedlungskörpers in die freie Landschaft begrenzt.

Der Ortsteil Harkensee wird als Siedlungsstandort gefestigt. Dies entspricht dem Ziel der Stadt Dassow, sich zu einem attraktiven Wohnstandort in der Nachbarschaft der Stadt Grevesmühlen und der Han-

sestadt Lübeck zu entwickeln. Die Stadtgemeinde Dassow strebt einen Anstieg ihrer Einwohnerzahlen an, wobei sich dieser vorrangig neben den Ortslagen Dassow und Pötenitz auch auf die Ortslage Harkensee beziehen wird. Harkensee gehört zu den Hauptsiedlungsorten im Gemeindegebiet. In der Ortslage Harkensee stehen Flächen für die Wohnbebauung über den Bestand hinaus als innerörtliche Flächen oder durch Arrondierung der vorhandenen Ortslage zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt die Stadt eine Fläche im Innenbereich durch Verdichtung. Die Bebauung in der zweiten Reihe wird ermöglicht, da die Größe der Grundstücke dies anbietet und eine rationelle Ausnutzung der infrastrukturellen Anlagen erreicht wird, was zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt.

Unter Beachtung des Hinweises des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg auf weitere Plangebiete und Baulücken in Harkensee ist aufzuführen, dass verschiedene Angebote an Baugrundstücken für unterschiedliche Zielgruppen der Wohnbevölkerung bestehen (z.B. Mehrgenerationenwohnen). Die Stadt Dassow hat die Anfrage eines Einzelnen als Anlass genommen und diese auf ihre Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet geprüft und erlässt die Satzung über den vorliegenden Bebauungsplan. Grundzüge der beabsichtigten baulichen Entwicklung sind nicht berührt; die Ortsstruktur wird nicht beeinträchtigt.

Es wird auf die konkreten Ausführungen in den nachfolgenden Punkten dieser Begründung verwiesen.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadtgemeinde Dassow werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Stadtgemeinde befindet sich

- im Randbereich des Ordnungsraumes Lübeck,
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen,
- im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (im Norden des Stadtgebietes),
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Stadt Dassow liegt am überregionalen Straßennetz, der Bundesstraße B105 zwischen Grevesmühlen und Lübeck.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Lan-

desverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Stadt Dassow getroffen:

- Die Stadtgemeinde Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teiles des Ordnungsraumes Lübeck.
- Die Stadtgemeinde Dassow ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusentwicklungsraumes. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden.
- Die Stadtgemeinde Dassow befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Räumen soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planung, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.
- Teile der Stadtgemeinde Dassow befinden sich im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser, d.h. dass alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.
- Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. Dort sind den Funktionen Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen und Planungen diesbezüglich bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.
- Weitere Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. In diesen Vorranggebieten ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt an der überregionalen Straßenverbindung B105 zwischen Lübeck – Wismar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 21. November 2012 mit, dass der vorliegende Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht unmittelbar entgegensteht. Die raumordnerische Bewertung wurde mitgeteilt. Es wird auf die Konzentration der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten bzw. in den Hauptorten der Städte und Gemeinden verwiesen; ebenso auf die damit einhergehende rationelle Nutzung der Anlagen und Netze der sozialen und technischen Infrastruktur. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass mit der geplanten Bebauung in der "zweiten Reihe" in das Ortsbild der Ortslage Harkensee eingegriffen wird. Die Stadt Dassow verfolgt die vorliegende Planung weiter und begründet dies wie folgt. Die Stadtgemeinde Dassow hat das Ziel, sich zu einem attraktiven Wohnstandort in der Nachbarschaft der Stadt Grevesmühlen und der Hansestadt Lübeck zu entwickeln. Die Stadtgemeinde Dassow strebt einen Anstieg ihrer Einwohnerzahlen an, wobei sich dieser vorrangig neben den Ortslagen Dassow und Pötenitz auch auf die Ortslage Harkensee beziehen wird. Harkensee gehört zu den Hauptsiedlungsorten im Gemeindegebiet. In der Ortslage Harkensee stehen Flächen für die Wohnbebauung über den Bestand hinaus als innerörtliche Flächen oder durch Arrondierung der vorhandenen Ortslage zur Verfügung. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan entwickelt die Stadt eine Fläche im Innenbereich durch Verdichtung. Die Bebauung in der zweiten Reihe wird ermöglicht, da die Größe der Grundstücke dies anbietet und eine rationelle Ausnutzung der infrastrukturellen Anlagen erreicht wird, was zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt.

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die vorliegende Planung wird als gering eingeschätzt. Das Ortsbild wird durch unterschiedliche Elemente geprägt, die einerseits die Stadtstruktur und andererseits die Baustruktur ausmachen. In den Grundriss des Ortes wird insoweit eingegriffen, als dass die Parzellenstruktur ggf. kleinteiliger als bislang ausfällt oder die Parzellen mit zwei Wohnhäusern bebaut werden. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der baulichen Ansicht der Ortslage von außen (Silhouette, naturräumliche Gegebenheiten) und von innen (Bebauungszusammenhang und -struktur, Straßenbild, Ortsgrundriss, etc.) nicht zu ermitteln. Die geplante Bebauung nimmt die ortstypischen Parameter auf. Die Stadt Dassow entwickelt die gewachsenen Ortsstrukturen weiter. Die Unverwechselbarkeit des Ortsbildes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

Unter Beachtung des Hinweises des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg auf weitere Plangebiete und Baulücken in Harkensee ist aufzuführen, dass verschiedene Angebote an Baugrundstücken für unterschiedliche Zielgruppen der Wohnbevölkerung bestehen (z.B. Mehrgenerationenwohnen). Die Stadt Dassow hat die Anfrage eines Einzelnen als Anlass genommen, und diese auf ihre Vereinbarkeit mit der städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet geprüft und erlässt die Satzung über den vorliegenden Bebauungsplan. Grundzüge der beabsichtigten baulichen Entwicklung sind nicht berührt; die Ortsstruktur wird nicht beeinträchtigt.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dassow verfügt derzeit nur für das südliche Gebiet (ohne ehemalige Gemeinden Harkensee und Pötenitz) über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Für den nördlichen Bereich der Stadt Dassow (ehemalige Gemeinden Harkensee und Pötenitz) wird derzeit ein Teilflächennutzungsplan aufgestellt. Die Aufstellung der Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) wurde zwischenzeitlich vorangetrieben. Der Teil-Flächennutzungsplan wurde der Genehmigungsbehörde im September 2014 vorgelegt. Von einem vorzeitigen Bebauungsplan ist somit nicht auszugehen.

Im Teil-Flächennutzungsplan ist die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

Somit kann der vorliegende Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielsetzungen des Teil-Flächennutzungsplanes.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Dassow liegt vor. Die Belange des Landschaftsplanes wurden durch die Stadt Dassow bei der Aufstellung des Flächennutzungsplan berücksichtigt. Der Genehmigungsantrag für den Flächennutzungsplan der Stadt Dassow wurde gestellt.

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und Besonderheiten der nördlichen Teile der Stadt Dassow wurde die Durchführung einer Überprüfung der FFH-Verträglichkeit für Vorhaben vorgenommen.

4.5 Schutzgebiete

Folgende internationalen und nationalen Schutzgebiete sind im Bereich der Stadt Dassow vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 2.700 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. (Entfernung zum Plangebiet ca. 1.800 m)
- Das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Nr. 144) (Entfernung zum Plangebiet ca. 360 m) ist als verbindendes Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie im GLRP ausgewiesen und ist damit ein Bestandteil der Natura 2000 Gebiete.
- NSG "Uferzone Dassower See" (Entfernung zum Plangebiet ca.4.700 m)

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

5. Planerische Zielsetzungen

5.1 Bebauung/ Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, den Bestand zu sichern und Wohnbebauung in der zweiten Reihe zuzulassen. Es besteht das Ziel, eine Nachverdichtung der vorhandenen, bebauten Grundstücke zu ermöglichen. Dabei ist die vorhandene Grünzäsur zu berücksichtigen und entsprechend zu erhalten bzw. zu vervollständigen.

Die Wohnnutzung soll - wie im Bestand vorhanden - erhalten und gestärkt werden.

Die Grundstücke Dassower Str. Nr. 6, 7 und 8 sind bereits bebaut und werden als Wohnhäuser genutzt. Die Art der Nutzung soll gesichert werden.

Für die Grundstücke Nr. 6, 7 und 8 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung in zweiter Reihe auf dem rückwärtigen Grundstück geschaffen werden. Somit soll je Grundstück eine Bebauungsmöglichkeit im Rahmen einer Wohnnutzung auf dem rückwärtigen Grundstück ermöglicht werden.

Die Bebauung soll ortstypisch mit einem Geschoss zuzüglich Dachgeschoss, welches ein Vollgeschoss sein kann, ermöglicht werden.

5.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Harkensee befindet sich im Norden des Gebietes der Stadt Dassow.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Schönberg in ca. 20 km Entfernung. Harkensee ist vom Ortsteil Dassow aus über Wieschendorf auf einer Gemeindestraße zu erreichen. Weiterhin führen Gemeindestraßen in östliche Richtung (Kalkhorst) und in westliche Richtung (Priwall).

Das Plangebiet ist über die Dassower Straße verkehrlich angebunden.

Interne Erschließung

Wie schon aufgeführt, liegt das Plangebiet direkt an der Dassower Straße. Die Grundstücke Nr. 6, 7 und 8 sind durch ihre direkte Lage an der Dassower Straße erschlossen.

Die hinterliegenden 3 Baugrundstücke sollen durch private Stichwege von der Dassower Straße erreichbar sein.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Auf Grund der innerörtlichen Lage ist generell davon auszugehen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Im Zuge des Planverfahrens wurde geprüft, welche entsprechenden Maßnahmen darüber hinaus erforderlich sind.

Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

Der zuständige Zweckverband Grevesmühlen hat mit Stellungnahme vom 27. November 2012 dem vorgelegten Entwurf grundsätzlich zugestimmt. Der Zweckverband wies darauf hin, dass aus der Umsetzung dem Zweckverband keine Kosten entstehen dürfen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften und Verordnungen im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist zu achten.

Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Für die Bebauung in der "zweiten Reihe" ist ggf. eine rechtliche Sicherung zugunsten des Zweckverbandes, z.B. Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch, vorzunehmen.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in der Ortslage Harkensee zentral entsorgt. Dies gilt auch für die Erweiterung der Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan. Die Entsorgung des Schmutzwassers kann über die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet werden. Die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die rechtliche Sicherung der Anschlüsse, z.B. durch Eintragung von Dienstbarkeiten im Grundbuch, wird hingewiesen.

Das Niederschlagswasser wird in der Ortslage Harkensee nicht zentral abgeleitet. Das unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst zu versickern. Ein Konzept zur Niederschlagswasser-Entwässerung wurde während des Aufstellungsverfahrens für das Plangebiet erarbeitet. Es wurde geprüft, in wie fern eine Versickerung erfolgen kann. Festsetzungen zur Rückhaltung/ Versickerung des Niederschlagswassers sind entbehrlich. Die Anlagen zur Regenwasserrückhaltung/ -versickerung sind als untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung ist den Verfahrensunterlagen beizufügen um zukünftigen Bauherren als Grundlage für die Herstellung von Regenwasserbeseitigungsanlagen zu dienen.

Der Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben-Küste" wurde am Planverfahren beteiligt. In seiner Stellungnahme vom 29. November 2012 stimmte der Wasser- und Bodenverband der vorliegenden Bauleitplanung zu. Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes sind im Bereich des Vorhabens nicht vorhanden.

Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über die Dassower Straße in Harkensee. Die gesetzlichen Vorschriften und technischen Normen sind im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen (z.B. für Feuerwehrzufahrten, -aufstellflächen, usw.).

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung wurden während des Planverfahrens geprüft. Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden neue Hydranten durch den Zweckverband nach Abstimmung mit dem Amt Schönberger Land für die Stadt Dassow gesetzt. Beide Hydranten sind in die Vereinbarung zur Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke aufgenommen worden. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 29. Juli 2014 mit, dass die Messung von zwei Hydranten gleichzeitig vorgenommen wurde. Bei gleichzeitiger Betätigung der Hydranten Nr. 1639 und 1154 hat die Messung > 96 m³/h ergeben.

Die Sicherung des Grundschutzes ist nach Überprüfung durch die Stadt Dassow gegeben.

Sofern Anforderungen im Objektschutz bestehen, sind diese im konkreten Bauantragsverfahren zu klären.

Die Leitungen bzw. die Hydranten sind dem Hydrantenplan des ZVG zu entnehmen:

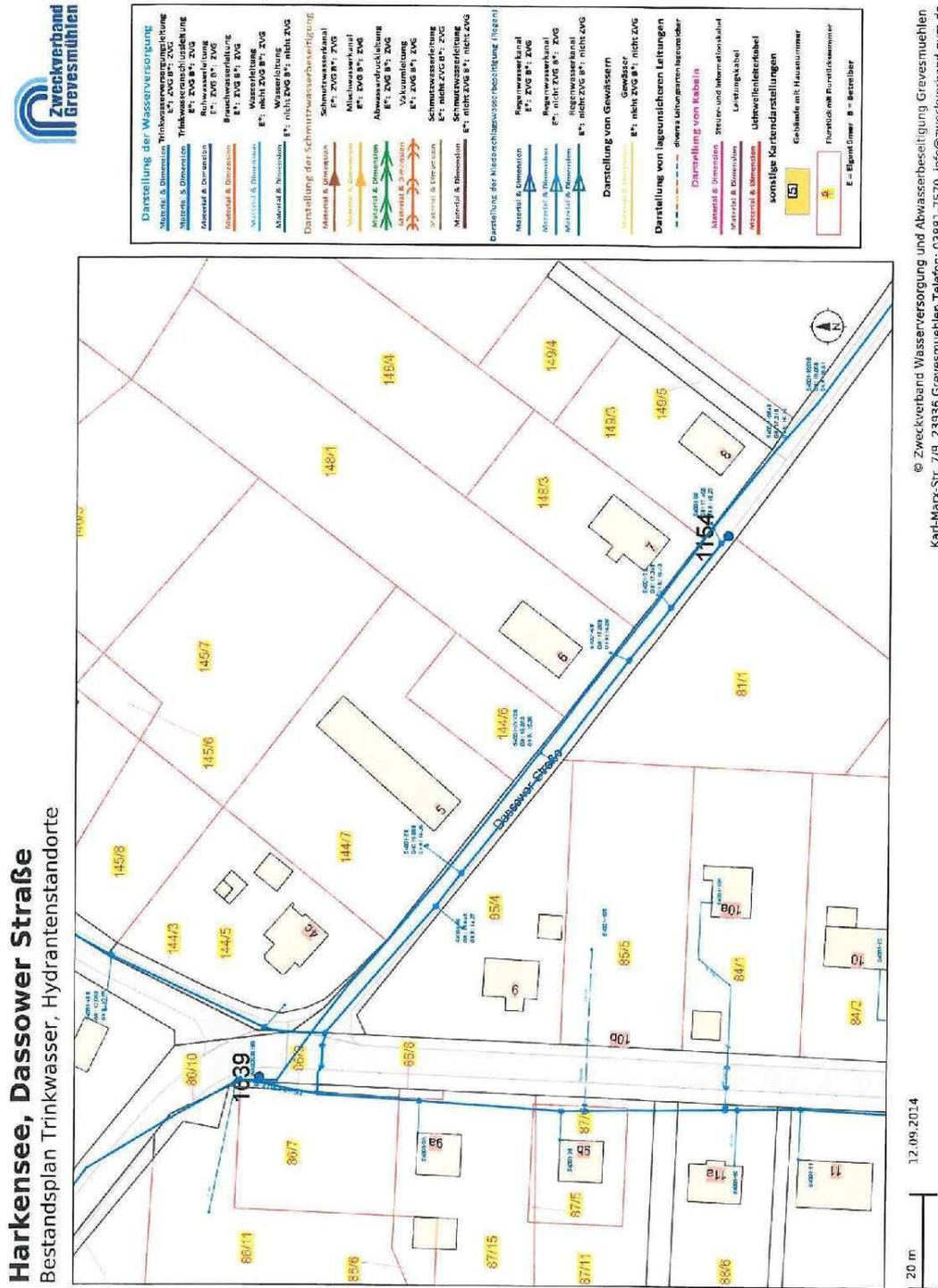


Abb. 1: Hydrantenstandorte (Quelle: Zweckverband Grevesmühlen)

Energie

Die Stromversorgung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes kann durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden.

Die E.ON edis AG teilte in ihrer Stellungnahme vom 15. November 2012 mit, dass aus ihrer Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung vorliegen. Der Anlagenbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Weitergehende konkrete Informationen sind im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung einzuholen.

Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind zu vereinbaren. Die Übernahme der Kosten ist zwischen Anschlussnehmer und E.ON edis AG zu regeln.

Die Regelungen zur Bepflanzung der Leitungstrassen sind im Rahmen der weiteren Planung zu beachten. Die Planung von Pflanzmaßnahmen ist mit der E.DIS AG abzustimmen.

Kabel: Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände gemäß der geltenden Vorschriften einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Telekommunikation

Die Stadt Dassow ist durch die Deutsche Telekom an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.

Das Versorgungsunternehmen ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor der Errichtung baulicher Anlagen zu unterrichten, um die rechtzeitige Fernmeldeversorgung sicherzustellen.

Die Deutsche Telekom AG wurde am Planverfahren beteiligt, blieb jedoch ohne Stellungnahme. Die Stadt Dassow geht somit davon aus, dass Belange nicht berührt sind und Anregungen oder Hinweise nicht zu geben waren und letztlich die Versorgung des Plangebietes gewährleistet ist.

Abfall

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand der Dassower Straße zur Abholung bereit zu stellen.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg regt in seiner Stellungnahme vom 23. Januar 2013 an, eine geeignete Wendemöglichkeit zu errichten. Der Abschnitt der Dassower Straße in Richtung Plangebiet wird gegenwärtig für Entsorgungsleistungen rückwärts befahren. Die Stadt Dassow hat sich hiermit im Rahmen der Abwägung beschäftigt. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine veränderten Anforderungen diesbezüglich hervorgerufen. Die Stadt wird sich außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung mit einer Wendemöglichkeit auseinandersetzen.

Entsorgung von Abfällen von der Baustelle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sicherzustellen ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zu Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

ren. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung von der Baustelle soll innerhalb von vier Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Schadstoffkataster bei Abbruch von Gebäuden

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest (z.B. Asbestzementplatten, Dichtungen, Dämmstoffe), Teeröle (z.B. Dachpappen), sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten, durch eine Sachverständigen ein Schadstoffkataster anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen. Die gesetzlichen Vorschriften, Verordnungen und technischen Regeln sind einzuhalten.

6. Verfahrensdurchführung

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als Verfahren der Innenentwicklung durch.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage Harkensee schätzt die Gemeinde die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig ein.

Die Stadt Dassow plant die Ausweisung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie einer Grünfläche als Abgrenzung des Siedlungskörpers. Weiterhin sind die vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Unter Nutzung der vorhandenen prägenden Grünzäsur ist zur Abgrenzung des Siedlungskörpers eine Verdichtung der Bebauung (Bauen in der 2. Reihe) unter Berücksichtigung des Bestandes und der Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung geplant.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Harkensee an der Dassower Straße. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht erforderlich.

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Außerdem soll eine private Grünfläche festgesetzt werden.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 0,4 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.

- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zu erwarten sind, gelten als i. S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausweisung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist daher nicht erforderlich.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Standortes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- In ca. 1.800 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich Natura-2000-Gebiete SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See. Die Auswirkungen durch den vorliegenden Bebauungsplan werden generell als gering eingeschätzt. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- In ca. 2700 m Entfernung vom Plangebiet befinden sich das Natura-2000-Gebiete FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“. Die Auswirkungen durch den vorliegenden Bebauungsplan werden generell als gering eingeschätzt. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Nr. 144) Entfernung zum Plangebiet ca.360 m ist als verbindendes Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie im GLRP ausgewiesen und ist damit ein Bestandteil der Natura 2000 Gebiete. Das benannte Naturschutzgebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zum Planungsgebiet, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Der Nachweis wurde während des Planverfahrens erbracht.
- Gemäß §18, 19, und 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, geringfügig stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planänderung nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasser-Verunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehr-

rungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale, Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag berücksichtigt. Dieser wird im weiteren Planverfahren ergänzt.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 29 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und erhielt Gelegenheit zur Äußerung, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB vorgenommen wurde.

Die Öffentlichkeit wurde hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt.



Abb. 2: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 (Bestand)

7. Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird gemäß den Planungszielen der Stadt Dassow für das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA - § 4 BauNVO) festgesetzt.

"Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Nr. 3 BauNVO Anlagen für Verwaltungen.
 - Nr. 4 BauNVO Gartenbaubetriebe.
 - Nr. 5 BauNVO Tankstellen

und werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes."

Da die Sicherung und Entwicklung der Wohnbebauung bezweckt ist, werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dassow andere Möglichkeiten der Ansiedlung in günstigeren Lagen.

"Der Einbau von Wohnungen und Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)."

Eine Etablierung der genannten Nutzungen in den Kellergeschossen ist nicht gewünscht. Dies entspricht nicht der städtebaulichen Eigenart des Gebietes.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Umgebung, ebenso die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchhäuser, und nicht für Dacheinschnitte und nicht für Nebengiebel, wie Frontispiz/ Mittelrisalit, und nicht für Krüppelwalm.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse von "II" berücksichtigt den Umstand, dass auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage wird definiert. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße). Mit der Festsetzung wird der Bezug der Höhenlage der Bebauung auf die zugehörige Erschließungsstraße hergestellt. Die Festsetzung gilt für die gesamte Bebauung im Plangebiet.

7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

"Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig."

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V.

Für die Hauptgebäude direkt an der Straße wird die Hauptfirstrichtung und damit die Stellung der baulichen Anlagen (giebelständig zur Straße) festgesetzt. Damit werden die diesbezüglichen örtlichen Verhältnisse berücksichtigt und planungsrechtlich gesichert. Für die Bebauung in der zweiten Reihe wird von dieser Festsetzung abgesehen, da die Stellung der baulichen Anlagen auf Grund ihrer Lage aus städtebaulicher Sicht frei erfolgen können soll.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt (6 einzelne Baufenster).

Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Mit der Lage der überbaubaren Flächen werden die bereits vorhandenen Gebäude berücksichtigt und es wird Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes genommen.

Da keine weiteren Festsetzungen getroffen sind, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 zugelassen werden, ebenso bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auf § 23 BauNVO wird hingewiesen.

7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Es wird klargestellt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein können. Es wird auf die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Siehe Ausführungen unter vorhergehendem Punkt dieser Begründung.

Weiterhin wird klargestellt, dass kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage i.S. des § 14 BauNVO nicht überschreiten, innerhalb des Plangebiets unzulässig sind.

Um Beeinträchtigungen, wie Schallemissionen, Schattenwurf und Beeinträchtigungen des Ortsbildes, innerhalb des Plangebietes auszuschließen hat sich die Stadt Dassow mit der Möglichkeit der Errichtung von Kleinwindkraftanlagen auseinandergesetzt. Kleine Windkraftanlagen sind auszuschließen.

Um einen angemessenen Abstand von Garagen und Nebenanlagen zum zugehörigen Straßenabschnitt zu sichern, wird ein Mindestabstand von 5,00m festgesetzt. Vorgartenbereiche werden hier entsprechend freigehalten, so dass die prägende städtebauliche Struktur hier nicht beeinträchtigt wird.

In den weiteren Grundstücksbereichen sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Aufstellung von Abfallbehältern ist hiervon nicht berührt.

7.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

"Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig."

Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegengewirkt. Sie trägt zur Erhaltung des typischen städtebaulichen Charakters bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. So wird bspw. auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht.

Die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten gilt je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

7.7 Höhenlage

Für das festgesetzte Baugebiet werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt. Ebenso wird die Sockelhöhe definiert und festgesetzt. Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt (sh. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung in dieser Begründung).

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen. Die Höhenentwicklung entspricht der Bauweise im ländlichen Raum, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet werden soll.

Die festgesetzte Dachneigung von 38° bis 48° gilt nicht für Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchhäuser, und nicht für Nebengiebel, wie Frontispiz/ Mittelrisalit; ebenso nicht für Nebengebäude und Garagen.

7.8 Sonstige Planzeichen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird zur Sicherung der Erreichbarkeit der rückwärtigen Grundstücke ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zweigt von der Dassower Straße ab und lässt so die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke (Nr. 6 und 7) zu. Die Erreichbarkeit des rückwärtigen Grundstücks (Nr. 8) ist ohne Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf Grund der Eigentumsverhältnisse gewährleistet (Flurstück 149/5 dient der Erschließung des Flurstücks 149/4).

Durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Flächen geschaffen. Die Flächen werden auch vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Mit der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 wird jedoch noch kein Nutzungsrecht für das Begehen, Überfahren sowie das Verlegen und Unterhalten von Leitungen begründet. Die Begründung von Nutzungsrechten erfolgt in der Regel durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten, durch Baulast nach Maßgabe des Bauordnungsrechts der Länder (Aufzählung nicht abschließend). Die Regelung erfolgt über die verbindliche Bauleitplanung hinaus.

7.9 Grünordnerische Festsetzungen

Zum Erhalt und zur Ergänzung der vorhandenen Grünstreifen als Abgrenzung des Siedlungskörpers gegenüber der freien Landschaft werden die entsprechenden Festsetzungen getroffen:

- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün".

7.10 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die Stadt Dassow macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur positiven Gestaltung des Ortsbildes zu treffen.

Die Stadt Dassow nimmt konkrete gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan auf, um auch gestalterische Vorgaben unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zu treffen und so einen Bezug des Plangebietes zum vorhandenen Siedlungsgefüge herzustellen.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer
- Fassaden
- Werbeanlagen
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung
- Bußgeldvorschrift.

Dächer

Die Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der vorherrschenden regionaltypischen Bauweise vorgenommen.

Die festgesetzte Dachneigung von 38° bis 48° gilt nicht für Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchhäuser, und nicht für Nebengiebel, wie Frontispiz/ Mittelrisalit; ebenso nicht für Nebengebäude und Garagen.

Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Fassaden

Gemäß der regionaltypischen Bauweise sind die Fassaden als geputzte Wandflächen oder als Sichtmauerwerk (Klinker) zulässig, ebenso in Kombination dieser Materialien untereinander oder als Kombination der jeweils vorgenannten Ausführungen mit einer Holzfassade. In der zweiten Reihe sind darüber hinaus Holzhäuser mit einer Holzfassade zulässig.

Ebenfalls unter Berücksichtigung der regionaltypischen Bauweise sind die Fassaden von Anbauten oder Nebengebäuden in derselben Art herzustellen, wie die des Hauptgebäudes oder als Holzkonstruktion.

Abweichend sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas bei der Errichtung von Erkern, Wintergärten und betonten Eingangsbereichen zulässig.

Weiterhin unter Berücksichtigung der regionaltypischen Bauweise werden Dachüberstände an Traufen und Giebeln als Höchstmaß festgesetzt. Terrassen- und Eingangsüberdachungen sind hiervon ausgenommen.

Werbeanlagen

"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.

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

Um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden, werden bezüglich der Werbeanlagen Vorgaben hinsichtlich der Lage festgesetzt.

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."

Diese Festsetzung dient der positiven Ortsbildgestaltung.

Bußgeldvorschrift

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

Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 hat eine Größe von ca. 4.841 m².

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet (davon innerhalb der Baugrenzen)	4.427 m² (1.623 m ²)
Grünfläche	414 m²
Gesamtgeltungsbereich	4.841 m²

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche von 0,3 ergibt sich innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets eine maximal zulässige Grundfläche von 1.328 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt eine Nachverdichtung der Wohnbebauung innerhalb des Siedlungsgefüges. Die vorhandene Bebauung an der Dassower Straße wird planungsrechtlich gesichert; die Bebauung von 3 rückwärtigen Grundstücken wird planungsrechtlich im Rahmen der Festsetzungen ermöglicht.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind nicht berührt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg brachte in ihrer Stellungnahme vom 23. Januar 2013 weder Anregungen noch Hinweise hervor; Belange wurden nicht geltend gemacht.

Die Ver- und Entsorgung der Baugrundstücke (Trinkwasser/ Abwasser etc.) innerhalb des Plangebietes ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Situation ändert sich

dahingehend, dass nunmehr für die hinterliegende Bebauung entsprechende Anschlüsse vorzunehmen sind.

Die Grundstücke sind über die Dassower Straße verkehrlich angebunden. Die verkehrliche Anbindung der hinterliegenden Grundstücke wird planungsrechtlich gesichert; darüber hinaus sind weitere Regelungen zur rechtlichen Sicherung notwendig.

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes durch die vorliegende Planung wird als gering eingeschätzt. Das Ortsbild wird durch unterschiedliche Elemente geprägt, die einerseits die Stadtstruktur und andererseits die Baustruktur ausmachen. In den Grundriss des Ortes wird insoweit eingegriffen, als dass die Parzellenstruktur ggf. kleinteiliger als bislang ausfällt oder die Parzellen mit zwei Wohnhäusern bebaut werden. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen der baulichen Ansicht der Ortslage von außen (Silhouette, naturräumliche Gegebenheiten) und von innen (Bebauungszusammenhang und -struktur, Straßenbild, Ortsgrundriss, etc.) nicht zu ermitteln. Die geplante Bebauung nimmt die ortstypischen Parameter auf. Die Stadt Dassow entwickelt die gewachsenen Ortsstrukturen weiter. Die Unverwechselbarkeit des Ortsbildes wird durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt.

9.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populatingstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Demnach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Das Plangebiet liegt innerhalb der südlichen Ortslage von Harkensee und wird durch Wohnbebauung einschließlich Nebengebäuden, teilversiegelten Hofflächen und Gartenflächen bestimmt. Die Nutzgartenbereiche sind rückwärtig (nördlich) ausgebildet und werden teilweise durch Obst- und Nadelgehölze gegliedert. Die Vorgärten werden dagegen durch Zierrasen und Zierpflanzen charakterisiert. Im östlichen und nordöstlichen Übergangsbereich der Bebauung in den Landschaftsraum sind Siedlungshecken vorhanden, die die Bebauung in den Landschaftsraum einbinden.

Südlich wird das Gebiet durch einen Abzweig der Dassower Straße begrenzt. Im Süden wird das Gebiet durch die Bergstraße und im Osten durch die Straße „An der Schule“ begrenzt. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) sowie landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Es befinden sich mehrere Stillgewässer in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien.

Aufgrund der anthropogenen Überformung nimmt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen ein.

Auf eine Kartierung von Artengruppen wurde daher verzichtet. Unter Beachtung der Standortbedingungen wären voraussichtlich- auch durch zusätzliche Kartierungen- keine zusätzlichen, als die aufgeführten Artengruppen zu beachten und keine deutlich veränderten Ergebnisse zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Eventuelle Vergrämungen von geschützten Tierarten, insofern keine Anpassungen der Arten erfolgt, bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein erhöhter Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG Absatz 5 wird behandelt.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.“

„Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.“

„Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der aktuellen Wohn- und Gartennutzung des Vorhabensstandortes sowie der landwirtschaftlichen Nutzung der Umgebung kein geeigneter Lebensraum vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Das Potential für das Vorkommen der nachfolgend genannten Arten wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand als äußerst gering eingeschätzt.

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Planungsgebietes wurde keine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Durch die Siedlungsrandlage, die aktuelle Wohn- und Gartennutzung des Vorhabensstandortes sowie die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen. Im Plangebiet ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störeffindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüsch-Brutvögel des Siedlungsraumes brüten. Außerdem könnten Gebäudebrüter an den bestehenden Bebauungen vorkommen.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungsrandlage ausgeschlossen werden. In den Daten des LUNG (www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabensstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG

Als Grundlage der Betrachtung II/III wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	Die Arten gelten in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkräut	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	Ein Vorkommen der Art im Plangebiet kann laut Bundesamt für Naturschutz ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	Die Arten gelten in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in kleinen Tümpeln mit Wasserlinsen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bach-muschel	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt am Rand von Bächen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaik-jungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keil-jungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moos-jungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moos-jungfer	
Libellen	Symplocna paedisca	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Schneckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgras-schicht) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkom-

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			men ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerrasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Es befinden sich mehrere Stillgewässer in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien. Ein Vorkommen der Arten ist daher möglich.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Diese Art meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Es befinden sich mehrere Stillgewässer in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien. Ein Vorkommen der Art ist daher möglich.
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Infolge der Siedlungsrandlage kann ein Vorkommen der Art ausgeschlossen.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Infolge der Biotopausstattung kann ein Vorkommen der Art nahezu ausgeschlossen werden. Das Potential wird weiterhin durch einen erhöhten Prädatorendruck gemindert.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Arten möglich.
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserrfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Arten möglich.
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhauffledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Natur-

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			schutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb- fledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	Infolge der Biotopausstattung kann ein Vorkommen der Art nahezu ausgeschlossen werden. Das Potential wird weiterhin durch einen erhöhten Prädatordruck gemindert.
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausge-

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Arname	dt. Arname	Relevanz im Plangebiet
			geschlossen werden.
Landsäuger	Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte der IUCN (International Union for Conservation of Nature) ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Bei einer Fällung von Gehölzen ist die Tötung von brütenden Vögeln oder Jungtieren auszuschließen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Säugetiere

Bei einer Fällung von Gehölzen, ist dabei die Tötung von Fledermäusen auszuschließen.

Potentielle Höhlenbäume müssen unmittelbar vor dem Eingriff durch eine Fachkraft auf Besatz geprüft werden, so dass von keiner Tötung einzelner Individuen auszugehen ist.

Die Gefahr von Störungen durch das Baugeschehen und die Kollision von mobilen Individuen mit Baufahrzeugen kann durch eine Beschränkung der Arbeitszeit auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase (Dämmerung und Nacht) der Tiere minimiert werden. Das verbleibende Kollisionsrisiko geht nicht über das allgemeine Lebensrisiko hinaus.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Amphibien

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Stillgewässer. Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien.

Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Wanderungskorridor benutzen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht als maßgeblich zu betrachten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotop des Siedlungsraumes erhalten bzw. es werden neue hochwertige Biotop in Form von Gehölzstrukturen geschaffen.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, als mögliches Jagdhabitat von Fledermäusen oder als möglicher Migrationskorridor von Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Die zu betrachtenden Artengruppen sind nicht betroffen. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese, wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Da das Vorkommen besonders geschützter Brutvögel, insbesondere der häufigen Arten des Siedlungsraumes, nicht ausgeschlossen werden kann, wird eine Bauzeitenregelung empfohlen:

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Beseitigung der obersten Vegetationsschicht, Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise im Bauantragsverfahren, dass tatsächlich keine besonders geschützten Arten vorkommen.

Zum Schutz der Fledermäuse müssen potentielle Höhlenbäume unmittelbar vor dem Eingriff von einer Fachkraft auf Besatz geprüft werden. Des Weiteren ist die Arbeitszeit auf die Tageszeit außerhalb der Hauptaktivitätsphase der Tiere (Dämmerung und Nacht) zu beschränken.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. es werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen geschaffen.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, als mögliches Jagdhabitat von Fledermäusen oder als möglicher Migrationskorridor von Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von geschützten Tierarten werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

9.3 Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es keine entgegenstehenden Belange. Dies teilte die untere Immissionsschutzbehörde mit ihrer Stellungnahme vom 23. Januar 2013 mit.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das Ziel verfolgt, eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zuzulassen. Es besteht das Ziel, eine Nachverdichtung auf den vorhandenen, bebauten Grundstücken zu ermöglichen. Nutzungen sind gemäß den Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet zulässig. Es ist somit davon auszugehen, dass Geräusche und Gerü-

che nur auf Grund dieser Nutzung entstehen werden und keine Nachteile oder erhebliche Belästigungen innerhalb des Plangebietes und der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Westmecklenburg teilt in seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2012 mit, dass mit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Reduzierung und Beschleunigung von immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren vom 23. Oktober 2007 die Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen hinsichtlich der Mengenschwelle für Rinderanlagen auf 600 Rinderplätze und der Anlagen zur Lagerung von Gülle auf 6.500 m³ heraufgesetzt wurde. Somit liegt die Zuständigkeit für diese Anlagen (Gut Pötenitz Agrargesellschaft mbH Pötenitz-Harkensee) gemäß § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) beim Landkreis Nordwestmecklenburg. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, untere Immissionsschutzbehörde blieb diesbezüglich ohne Anregungen und Hinweise. Die Anlagen der "Gut Pötenitz Agrargesellschaft mbH Pötenitz-Harkensee" befinden im Ortsteil Pötenitz (Anlage zum Halten von Rindern und zur Lagerung von Gülle) und in Harkensee (Anlage zum Halten von Gülle).

Zwischen den landwirtschaftlichen Anlagen am nordöstlichen Ortsausgang von Harkensee und der geplanten Bebauung ist bereits Wohnbebauung von Gewicht vorhanden, so dass die Stadt Dassow davon ausgeht, dass in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 keine erheblichen Auswirkungen diesbezüglich zu erwarten sind.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 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.

10.2 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

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

10.3 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und 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.

10.4 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).

10.5 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

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

Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. sind der Landrätin des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

10.6 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagnetze des Landes M-V. Die Informationen im "Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte", herausgegeben vom Landesamt für innere Verwaltung M-V, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen, Lübecker Str. 287, 19059 Schwerin sind zu berücksichtigen.

10.7 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

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 bzw. 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 des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

10.8 Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes

Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 befinden sich innerhalb des Bodenordnungsverfahrens Neuenhagen-Harkensee. Belege im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung sind nicht berührt.

10.9 Verteidigungsanlage Elmenhorst

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 liegt innerhalb des Wirkungsbereiches der Verteidigungsanlage Elmenhorst. Gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen seitens der Bundeswehr jedoch keine Bedenken.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Stadt Dassow am gebilligt

Dassow, den

(Siegel)

J. Ploen
Bürgermeister
der Stadt Dassow

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Dassow

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50