

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0407/2016-1 - Fachbereich IV</b>		
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>		
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>		
	<b>Datum:</b>	<b>25.11.2016</b>		
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-157</b>		
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de</b>		
<b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Fereinhausgebiet Ortslage Barendorf Süd"</b>				
<b>-Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>				
<b>Beratungsfolge</b>		<b>Abstimmung:</b>		
29.11.2016	Hauptausschuss Dassow	Ja	Nein	Enth.
13.12.2016	Stadtvertretung Dassow			

## **Sachverhalt:**

Zur ursprünglichen Beschlussvorlage ergibt sich noch ein weiterer Sachverhalt dahingehend, dass nicht nur die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bezüglich der allgemeinzulässigen Geländeanpassungen auf den Grundstücken Gegenstand ist, sondern auch die Erhöhung des Maßes der zulässigen Aufschüttung innerhalb des im Planteil gekennzeichneten Aufschüttungsbereiches.

Die Unterlagen wurden dahingehend ergänzt, sind in dieser Anlage beigefügt und bilden nun die Grundlage für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

## **Beschlussvorschlag:**

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss aus der Ursprungsvorlage bleibt unverändert. Grundlage des Beschlusses sind die in der Anlage beigefügten Unterlagen dieser Vorlage.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

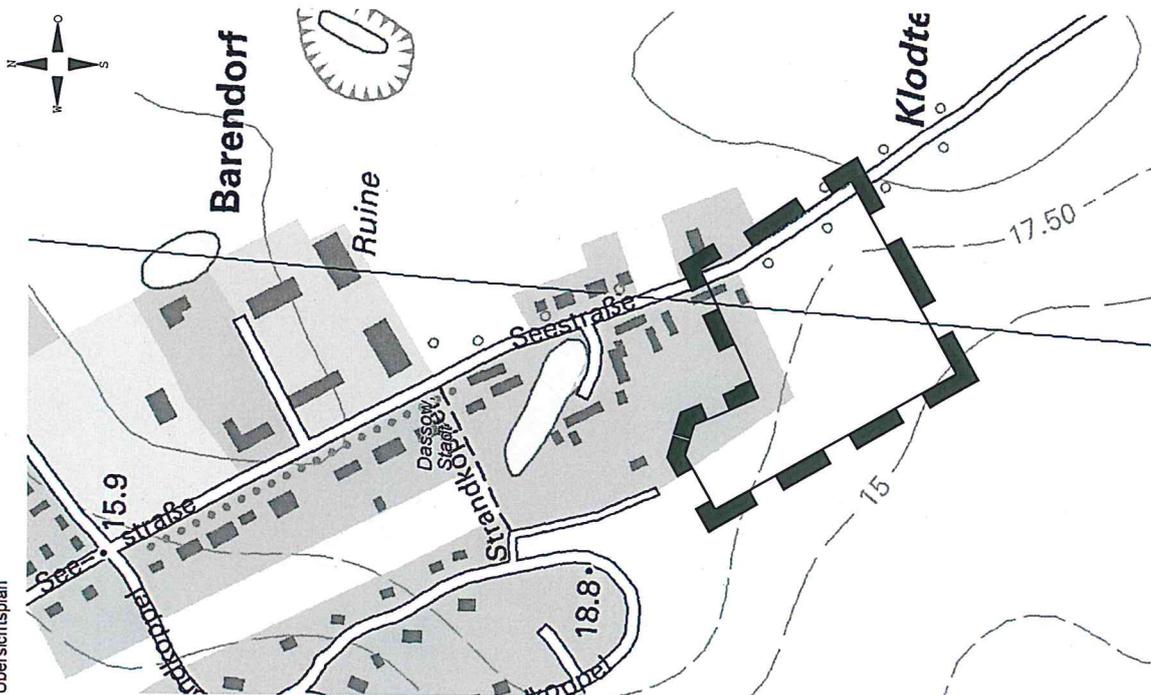
## **Anlage:**

Entwurf der 1. Änderung B-Plan Nr. 25, bestehend aus:  
Planteil A und Textteil B  
Begründung

# SATZUNG DER STADT DASSOW

## über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf - Süd"

Übersichtsplan



### Unverändliche Plandarstellung:

- Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung um eine Regelung hinsichtlich der zulässigen Geländeangepassung auf den Baugrundstücken sowie eine Änderung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Die Änderungen betreffen im Einzelnen:
  - Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Planums auf jeweils 0,75 m sowie die Unterasung von Geländeveränderungen außerhalb eines Bereiches von 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes,
    - Erhöhung des Maßes der zulässigen Aufschüttung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches von 15,00 m auf 15,90 m,
    - Erweiterung der zulässigen Dachformen um das Kruppelwalddach und die Sonderformen des Kruppelwalddaches,
    - die Klärstellung, dass die Errichtung von Gauben und Giebel allgemein zulässig ist und dass bei Dachflächen von Gauben, Giebeln und Wintergärten auch von den Hauptdachflächen abweichende Dachneigungen, -formen und -materialien zulässig sind,
    - die Klärstellung, dass bei der Errichtung von Wintergärten die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände nicht anzuwenden sind.
- Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen bleiben unverändert bestehen.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i. V. m. § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2411) hinsichtlich der rechtswirksamen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) i. V. m. der Fassung der Neubeschreibung vom 15.10.2015 (GVORf. M-V S. 144) einschließlich aller rechtswirksamen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dassow vom 11. Juni 2013 (BauGB Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf - Süd", gelegen südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seesstraße, erlassen.

### Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

I. Der Punkt 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" des Ursprungsplanes wird um den Punkt 1.7 wie folgt ergänzt:

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 1.7 Zur Herstellung eines Planums für die Errichtung des Gebäudes sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig. Im Abstand von bis zu 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes ist eine höhermäßige Angleichung des überbauten Geländes an das natürlich anstehende Gelände des Baugrundstücks zulässig. Außerhalb des maximal 2,0 m breiten Bereiches um die Außenwände des Gebäudes ist eine Veränderung des natürlich anstehenden Geländeareals nicht zulässig.

II. Der Punkt 6 "Flächen für Aufschüttungen" des Ursprungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

**6. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**  
 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen ist das Geländehöhe auf eine Höhe von maximal 15,90 m u. NHN aufzufüllen.

III. Der Punkt 9 "Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen" des Ursprungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

- 9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 98 (BauO M-V))
- 9.1 Die Außenwände und Wintergärten sind als symmetrische Scheiteldächer oder als Kruppelwalddächer zu errichten. Die Dachneigung der Außenwände und Wintergärten ist nicht anzuwenden. Das Kruppelwalddach ist nicht anzuwenden. Die Hauptdachfläche des Kruppelwalddaches endet. Halbdachdecker sind mit Dachneigung von 38° bis 46° auszubilden, die zulässige Dachneigung bei Reerdächern beträgt 38° bis maximal 55°. Die Errichtung von Gauben und Giebeln ist allgemein zulässig.
  - 9.2 Für Dachabdeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten sowie Rost zulässig.
  - 9.3 Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -abdeckungen gelten nicht für die Errichtung von Dachflächen auf Gauben, Giebeln und Wintergärten.

### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordneten über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 11. Juni 2013 gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schonberger Land am 11. Juni 2013 erfolgt.

Dassow, den 11. Juni 2013  
 Der Bürgermeister  
 (Siegel)

(2) Die Stadtverordnetenversammlung hat am 11. Juni 2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bereitgestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11. Juni 2013 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Dassow, den 11. Juni 2013  
 Der Bürgermeister  
 (Siegel)

(3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11. Juni 2013 bis zum 11. Juni 2013 nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass von einer Umverteilung abgesehen werden wird und dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem Schritt schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11. Juni 2013 durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Schonberger Land bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass nicht festgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensverordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die von Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Dassow, den 11. Juni 2013  
 Der Bürgermeister  
 (Siegel)

(4) Die Stadtverordnetenversammlung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11. Juni 2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Dassow, den 11. Juni 2013  
 Der Bürgermeister  
 (Siegel)

(5) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am 11. Juni 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung gebilligt.

Dassow, den 11. Juni 2013  
 Der Bürgermeister  
 (Siegel)

(6) Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird hiermit am 11. Juni 2013 ausgefertigt.

Dassow, den 11. Juni 2013  
 Der Bürgermeister  
 (Siegel)

(7) Der Beschluss der Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, ist am 11. Juni 2013 im Amtsblatt des Amtes Schonberger Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erschöpfung von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist am 11. Juni 2013 in Kraft getreten.

Dassow, den 11. Juni 2013  
 Der Bürgermeister  
 (Siegel)

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

I. Der Punkt 1 "Art und Maß der baulichen Nutzung" des Ursprungsplanes wird um den Punkt 1.7 wie folgt ergänzt:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.7 Zur Herstellung eines Platzums für die Errichtung des Gebäudes sind Abgrabungen und Ausschüttungen bis zu einem Maß von 0,75 m zulässig. Im Abstand von bis zu 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes ist eine höhenmäßige Angleichung des überbauten Geländes an das natürlich anstehende Gelände des Baugrundstücks zulässig. Außerhalb des maximal 2,0 m breiten Bereiches um die Außenwände des Gebäudes ist eine Veränderung des natürlich anstehenden Geländeebaus nicht zulässig.

II. Der Punkt 6 "Flächen für Ausschüttungen" des Ursprungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

- 6. Flächen für Ausschüttungen § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB  
Innerhalb der festgesetzten Fläche für Ausschüttungen ist das Geländehöhe auf eine Höhe von maximal 15,90 m ü. NHt aufzufüllen.

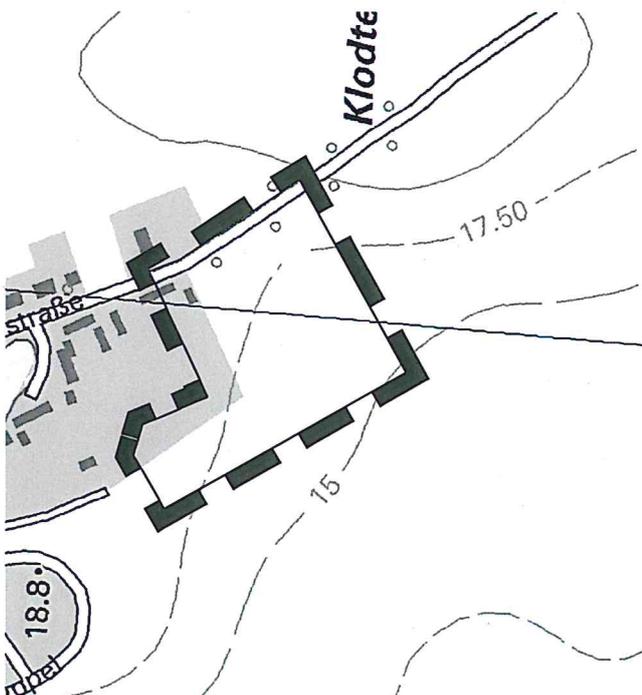
III. Der Punkt 9 "Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen" des Ursprungsplanes wird wie folgt neu gefasst:

9. Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen

- 9.1 Dächer der Ferien- und Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind auch Sonderformen des Krüppelwalmendes, bei denen das Krüppelwalmdach nicht am First des Hauptdaches endet. Hartgedeckte Dächer sind mit Dachneigungen von 38° bis 46° auszubilden, die zulässige Dachneigung bei Realdächern beträgt 38° bis maximal 55°. Die Errichtung von Giebeln und Giebeln ist allgemein zulässig.
- 9.2 Für Dachabdichtungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonplatten sowie Reet zulässig.
- 9.3 Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -abdichtungen gelten nicht für die Errichtung von Dachflächen auf Giebeln, Giebeln und Wintergärten.
- 9.4 In den festgesetzten Beugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände (außer bei der Errichtung von Wintergärten) die Verwendung von Verblendenmaterialien zulässig. Die Außenverkleidung ist bei Verblendenmaterialien und bei Mauerwerksausföhrungen nur in oder, röhren- oder röhrenförmig ausgeföhrung zulässig. Holzwerkstoff ist naturbelassen oder weißer bis grauer Farbgebung auszuführen. Holzverkleidungen an Hauptgebäuden sind bis zu 40 % in Wandfläche und nur naturbelassen geölt oder in weißer bis grauer Farbgebung zulässig. Der Blockausstrich ist unzulässig.
- 9.5 Die Verwendung von Fassadenverkleidungen, die andere Baustoffe vortäuschen ist unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig.
- 9.6 Stellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünter Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 9.7 Straßenseitige Grundstücksgrenzen sind mit einer unverputzten Natursteinmauer mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m anzufrieden. Die Mauerkronen der Einfriedungen sind mit Heckrosen der unter Punkt 8.1 genannten Arten zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens zwei Heckrosen anzupflanzen. Zäune sind innerhalb der Hecke oder Straßenseitig als Holz- oder Holzschuppen (Caum aus verklebten Metallplatten) zulässig. Die Gesamthöhe des Zauns (Zaun mit Zaunmutter, Zaun mit Zaun) darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Eine Unterbrechung der Einfriedung ist je Baugrundstück für die Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.
- 9.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbrenner ist nicht zulässig.
- 9.9 Werbeanlagen sind nur an der Stirnseite der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.

- 9.10 Es wird auf § 84 der Landesbauordnung M-V verwiesen, wonach ordnungs-widrig handelt, wer vorzätzlich oder fahrlässig dieser nach § 88 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu-widerhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

IV. sonstige Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 gelten unverändert weiter fort.



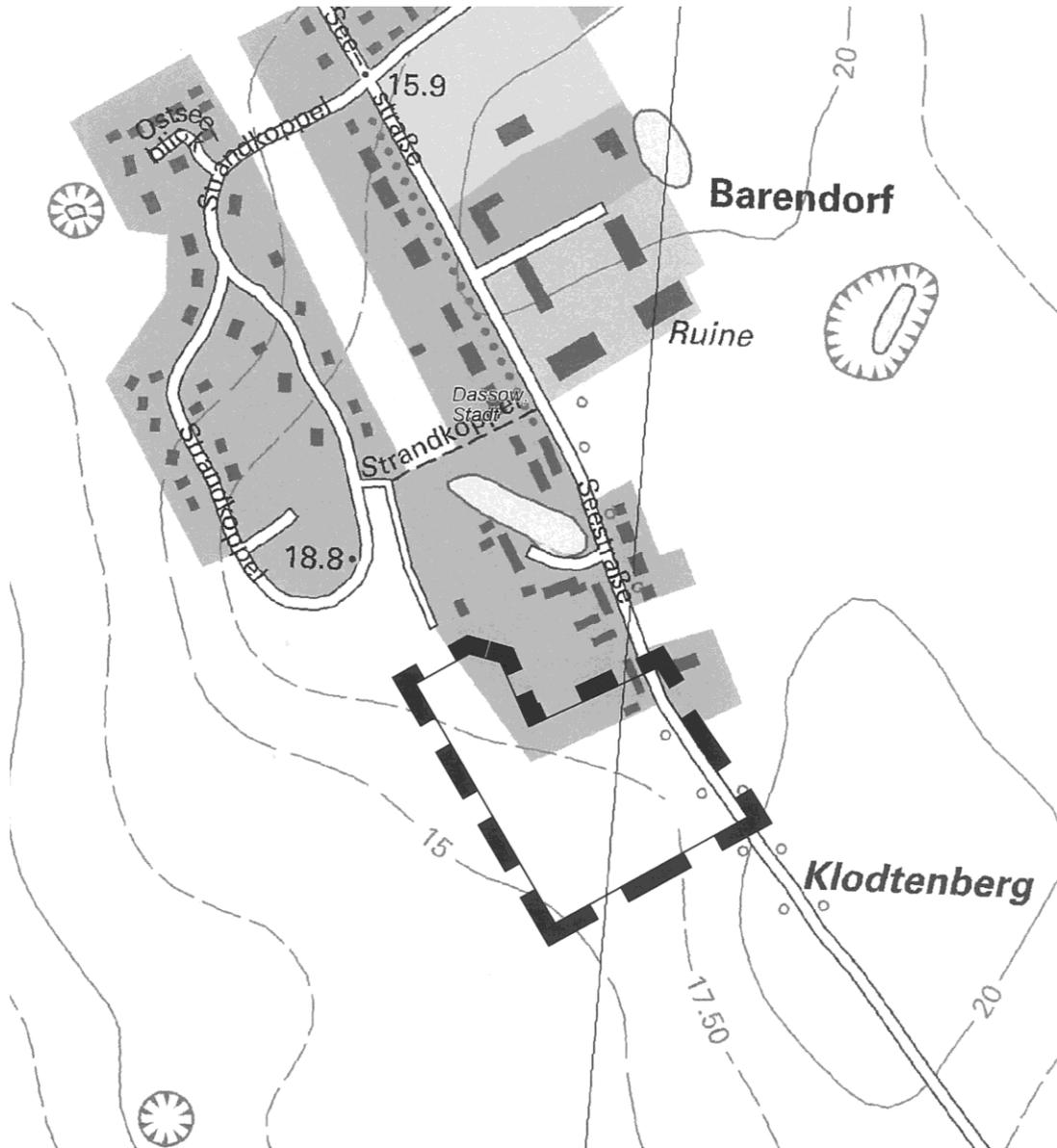
**Stadt- und Regionalplanung**  
 Partnerschaftsgesellschaft  
 Dipl.-Ing.  
 Martin Hufmann  
 Dipl.-Geogr.  
 Lars Fricke  
 Hufmann & Fricke  
 für Stadt- und Regionalplanung  
 20062 Wittenberg  
 Tel. 0341 47050-0  
 Fax 0341 47050-20  
 www.hufmann-fricke.de

Dassow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
(5) Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wurde am ... von der Stadt- vertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Be- bauungsplanes Nr. 25 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... billigt.		
Dassow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
(6) Die 1. Änderung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird hiermit am ... ausgeföhrigt.		
Dassow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister
(7) Der Beschluss der Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung des Bebauungs- planes Nr. 25 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dauerräumlichkeiten festgeschrieben werden soll, ist dem Inhalt des Beschlusses gemäß bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendma- chung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalfassungen M-V) und weiter auf Fälligkeit und Eröfnen von Entschä- dungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist am ... in Kraft getreten.		
Dassow, den	(Siegel)	Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Dassow über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

gelegenen südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße  
ENTWURF  
Bearbeitungsstand 22.11.2016



## Satzung der Stadt Dassow

über die

### 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

gelegen südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße

### **Begründung**

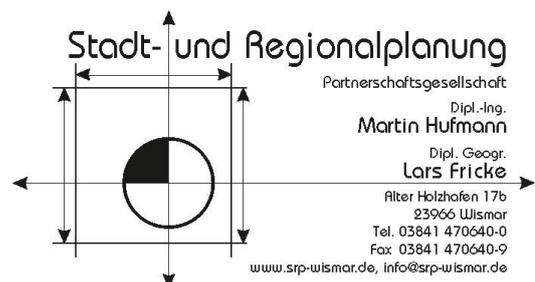
ENTWURF

Bearbeitungsstand 22.11.2016

# Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

## Entwurf

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziele der Planaufstellung .....	2
2. Lage und Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrecht und Flächennutzungsplanung .....	2
4. Darstellung der Änderungsinhalte .....	3
5. Erschließung .....	5
6. Umweltbelange.....	5



## **1. Anlass und Ziele der Planaufstellung**

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 15.12.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen), beschlossen. Die Satzung hat durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen der Realisierung von ersten Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass eine Klarstellung bezüglich der zulässigen Dachgestaltung erforderlich wird. Insbesondere die Zulässigkeit von sog. Friesen- und Kapitängiebeln sowie die Zulässigkeit von unterschiedlichen Formen der Krüppelwalmdächer sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eindeutig geregelt werden.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung sollen so Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften geändert werden, um die bauliche und gestalterische Zulässigkeit von bestimmten Giebel-, Gauben- und Dachformen zu konkretisieren.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist des Weiteren die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung um eine Regelung hinsichtlich der zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Diese Regelung wird notwendig, da Bauherren in anderen Baugebieten in der Vergangenheit vermehrt erhebliche Niveauveränderungen vorgenommen haben. Die ursprüngliche Zielsetzung der Stadt sah dagegen den weitgehenden Erhalt des natürlichen Geländereiefs vor. Die Regelung trägt daher Sorge, dass es zu keinen erheblichen Eingriffen kommt und dient somit auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zugleich wird eine Anpassung der maximalen Höhe von Aufschüttungen in den dafür festgesetzten Flächen vorgenommen.

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen bleiben unverändert bestehen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

## **2. Lage und Geltungsbereich**

Das etwa 2,9 ha große Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Dassow liegt südlich und südwestlich der Ortslage Barendorf und westlich der Seestraße. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung.

## **3. Planungsrecht und Flächennutzungsplanung**

Bis zum Zusammenschluss der Stadt Dassow mit den benachbarten Gemeinden Pötenitz und Harkensee im Juni 2004, gehörte die Ortslage Barendorf zur Gemeinde Harkensee. Mit diesem Zusammenschluss wurde die Erarbeitung eines Teilflächen-nutzungsplanes für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harken-

see notwendig. Dieser teilgenehmigte Teilflächennutzungsplan ist seit dem 31.01.2015 wirksam. Gegenstand des Teilflächennutzungsplanes ist u.a. die Darstellung der mit dem Bebauungsplan Nr. 25 überplanten Flächen entsprechend den getroffenen Festsetzungen. Die Flächen des hier betrachteten Plangebietes sind Bestandteil der wirksamen Teilgenehmigung des Teilflächennutzungsplanes. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben die genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen gültig.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4 in 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis DE/M-V 2015) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zur Ursprungsplanung mitgeteilt, dass raumordnerische Belange der Planung nicht entgegenstehen. Mit der Errichtung von Ferienhäusern kann der Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ferienhäusern Rechnung getragen (vgl. Programmsätze 3.1.3 (2) und (3) RREP WM) und der bestehende Wohnraumbedarf berücksichtigt werden (vgl. Programmsatz 4.1(3) (Z) RREP WM). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ergibt sich keine geänderte landesplanerische Situation.

#### **4. Darstellung der Änderungsinhalte**

Wie schon erörtert, ist der Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine Ergänzung zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich einer Regelung zur zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken sowie eine Änderung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes.

Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung

- eines Planums auf jeweils 0,75 m sowie die Untersagung von Geländeänderungen außerhalb eines Bereiches von 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes,
- Änderung der maximalen Geländehöhe der zulässigen Aufschüttungen von 15,00 m auf 15,90 m in der für Aufschüttungen festgesetzten Fläche,
  - die Erweiterung der zulässigen Dachformen um das Krüppelwalmdach und Sonderformen des Krüppelwalmdaches,
  - die Klarstellung, dass die Errichtung von Gauben und Giebel allgemein zulässig ist und dass bei Dachflächen von Gauben, Giebeln und Wintergärten auch von den Hauptdachflächen abweichende Dachneigungen, -formen und -materialien zulässig sind,
  - die Klarstellung, dass bei der Errichtung von Wintergärten die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände nicht anzuwenden sind.

Durch die Begrenzung des Maßes der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen im Rahmen der Errichtung von Gebäuden soll eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken durch übermäßige Veränderungen der vorhandenen Geländetopografie ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden durch die ergänzenden Regelungen auch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert. Der Bereich der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen wird auf die unmittelbare Gebäudegrundfläche zuzüglich eines Streifens von 2,0 m, in dem das hergestellte Planum an die natürliche Geländeoberfläche angeglichen werden soll, beschränkt.

In der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen wird die Änderung der maximalen Geländehöhe auf 15,90 m aus Gründen einer erschließungstechnisch notwendigen Niveauangleichung mit dem übrigen Gelände vorgenommen.

Dächer der Ferien- und Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer oder als Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind auch Sonderformen des Krüppelwalmdaches, bei denen das Krüppelwalmdach nicht am First des Hauptdaches endet. Hartgedeckte Dächer sind mit Dachneigungen von 38° bis 46° auszubilden, die zulässige Dachneigung bei Reetdächern beträgt 38° bis maximal 55°. Die Errichtung von Gauben und Giebeln ist allgemein zulässig. Durch diese Festsetzungen werden nunmehr auch Regelungen zur Errichtung von Krüppelwalmdächern getroffen.

Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -eindeckungen gelten nicht für die Errichtung von Dachflächen auf Gauben, Giebeln und Wintergärten. Mit dieser Festsetzung soll präzisiert werden, dass die Festsetzungen zur Dachgestaltung nur für das Hauptdach gelten und nicht für untergeordnete Anbauten oder Dachaufbauten. Die Zielsetzung, eine einheitliche Dachlandschaft zu schaffen, wird durch die Änderung nicht berührt.

Bezüglich der Fassadengestaltung wird klargestellt, dass die in der Ursprungssatzung getroffenen Festsetzungen nicht für Wintergärten gelten. Auch durch diese klarstellende Ergänzung werden die ursprünglichen Ziele der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes nicht tangiert. Im Wesentlichen bestehen Wintergärten aus Glasflächen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 gelten unverändert weiter fort.

## **5. Erschließung**

Das Plangebiet wird über die in der Ursprungsplanung festgesetzten Planstraßen erschlossen. Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden keine Änderungen am Erschließungs- und Stellplatzkonzept vorbereitet. Alle übrigen Regelungen zur technischen Erschließung des Baugebietes werden ebenfalls durch die Planänderung nicht berührt.

## **6. Umweltbelange**

Umweltbelange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich geringfügige Ergänzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zur Konkretisierung der baulichen und gestalterischen Zulässigkeit von bestimmten Giebel-, Gauben- und Dachformen vorgenommen.

Die Grundflächenzahlen von 0,25 für die WA- und SO- Gebiete der Ursprungsplanung bestehen weiterhin fort, wodurch eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist. Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 25 werden im Rahmen der 1. Änderung nicht berührt. Die umweltrelevanten Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 unverändert fort.

Stadt Dassow, den.....

Der Bürgermeister