

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0473/2017 - Fachbereich IV				
	Status:	öffentlich				
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland				
	Datum:	27.03.2017				
	Telefon:	038828-330-157				
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de				
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd" -Abwägungs- und Satzungsbeschluss						
Beratungsfolge 06.04.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus 11.04.2017 Hauptausschuss Dassow 25.04.2017 Stadtvertretung Dassow				Abstimmung:		
				Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgte am 01.11.2016.

Mit der 1. Änderung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt: 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. Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist des Weiteren die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung bezüglich der allgemein zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken sowie die Erhöhung des Maßes der zulässigen Aufschüttung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches.

Die Stadtvertretung hat am 13.12.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 durchgeführt. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Planänderung geführt haben.

Nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss erlangt die Satzung durch ortsübliche Bekanntmachung Rechtskraft.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung hat die während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: siehe Anlage
Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Stadtvertretung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd" gemäß § 10 BauGB als Satzung.
4. Die Begründung wird gebilligt.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung und die Begründung dazu eingesehen und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Tabelle Abwägung

Planteil A und Textteil B

Begründung

STADT DASSOW

Abwägung
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur

Satzung über die

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

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 24.03.2017

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Amt Schönberger Land
Am Markt 15
23923 Schönberg

Auskunft erteilt Ihnen:

Melanie Riegel

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
 2.218 03841/3040-63154 -86311

E-Mail:

m.riegel@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 14.02.2016

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 25 Stadt Dassow Ortslage Barendorf-Süd
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 11.01.2017, hier eingegangen am 16.01.2016

Sehr geehrte Frau Kortas-Holzerland,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 der Stadt Dassow Ortslage Barendorf-Süd mit maßstabslosem Übersichtsplan, Planungsstand November 2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
	Kommunalaufsicht

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Melanie Riegel
 SB Bauleitplanung

Die eingegangenen Stellungnahmen der beteiligten Fachdienste werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird nach Maßgabe des § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 25 der Stadt Dassow für die Ortslage Barendorf-Süd wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Änderungen betreffen im Wesentlichen eine Flächenbegrenzung für Abgrabungen und Aufschüttungen auf den einzelnen Grundstücken sowie klarstellende Ergänzungen zu den Festsetzungen der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. nach § 86 LBauO M-V.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Keine

III. Planerische Festsetzungen

Text - Teil B:

Punkt 9.4

Rotbunt ist zu definieren.

Jede Festsetzung muss bestimmbar sein, dabei genügt die Bezeichnung „in weißer bis grauer Farbgebung“ diesen Anforderungen nicht. Zudem bedürfen die örtlichen Gestaltungsvorschriften, da mit ihnen die persönliche Gestaltungsfreiheit der Bauherren eingeschränkt wird, einer städtebaulichen Begründung, andernfalls laufen sie bei Befreiungsanträgen ins Leere.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Punkt 1

Die Festsetzung zur äußeren Gestaltung der Dächer in Punkt 9.1 des B-Planes regelt lediglich, dass Gauben und Giebel allgemein zulässig sind. Sehen die Planungen der Gemeinde, wie in der Begründung von Punkt 1 geschrieben, vor, dass z.B. nur bestimmte Giebel- (sog. Friesen- und/oder Kapitängiebel), Gauben- und Dachformen zulässig sind, dann sind diese in den Festsetzungen näher zu bestimmen. Die textlichen Festsetzungen und die Begründung sind diesbezüglich in Übereinstimmung zu bringen.

Aus Sicht der Stadt entspricht die Festsetzung der zulässigen Farben der allgemeinen Praktik, da sie auf den allgemeinen Sprachgebrauch sowie auf Fachtermini von Architekten und Stadtplaner abstellt. Innerhalb der genannten Berufsgruppen ist "rot-bunt" ein feststehender Begriff, der in der Grundaussage definiert ist, sich jedoch aufgrund unterschiedlicher Farbnuancen einer verwaltungstechnischen Definition entzieht. Industrienormen (z.B. RAL-Farben) unterliegen einer ständigen Veränderung, daher sind sie als dauerhafte Definition von Farben ungeeignet. Es handelt sich darüber hinaus um Festsetzungen der rechtskräftigen Ursprungsplanung, die nicht Gegenstand der 1. Änderung sind. Daher werden dazu keine weiteren Erläuterungen in die Begründung aufgenommen.

Die in der Begründung genannten Friesen- oder Kapitängiebel sind lediglich beispielhaft aufgeführt und nicht einschränkend. Gauben und Giebel sind nunmehr im gesamten Baugebiet zulässig. Dieser Sachverhalt wird sowohl in den textlichen Festsetzungen als auch in der Begründung ausreichend deutlich. Es bestehen keine Widersprüche.

FD Bauordnung und Umwelt**Untere Wasserbehörde**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die 1. Änderung des B-Plan Nr. 25 „Ferienhausgebiet Barendorf-Süd“.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

Zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 25 „Ferienhausgebiet Barendorf –Süd“ bestehen aus Sicht der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist. Es bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist. Es bestehen aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen.

BrandschutzGrundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschatzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008).

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Die Fragen des Brandschutzes und der Löschwasserversorgung wurden bereits im Rahmen der Erarbeitung der Ursprungssatzung geklärt.

Die Löschwasserversorgung im Plangebiet ist gesichert. Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude mit weichen Bedachungen (Reetdacheindeckung) zulässig. Demnach ist eine Löschwassermenge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich. Grundlage dieser festgesetzten Löschwassermenge sind die Festsetzungen des Arbeitsblattes W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V. (aktualisiert 2008 im Einvernehmen mit der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren). Zur Erstbrandbekämpfung kommen die Tankfahrzeuge der Feuerwehr zum Einsatz. Die Dauerbrandbekämpfung erfolgt durch Versorgungseinrichtungen, die innerhalb des Plangebietes neu hergestellt werden. Dazu gehört zum einen die Löschwasserzisterne mit einem Volumen von 100 m³, die aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gespeist wird. Zum anderen wird Löschwasser über einen Hydranten, der im Plangebiet neu errichtet wird, bereitgestellt.

Der für Wasserversorgung zuständige Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass Löschwasser nur im Rahmen der technischen Möglichkeiten in einer Höhe von 48 m³ pro Stunde zur Verfügung gestellt werden kann.

Die damit insgesamt zur Verfügung stehenden Wassermengen sind ausreichend. Die Löschwasserzisterne wurde innerhalb des Straßenbereichs hergestellt.

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Hinweise und Ergänzungen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde, der Straßenaufsichtsbehörde sowie des Straßenbaulastträgers keine Hinweise, Ergänzungen oder Einwände vorgebracht werden.

Abfallwirtschaftsbetrieb

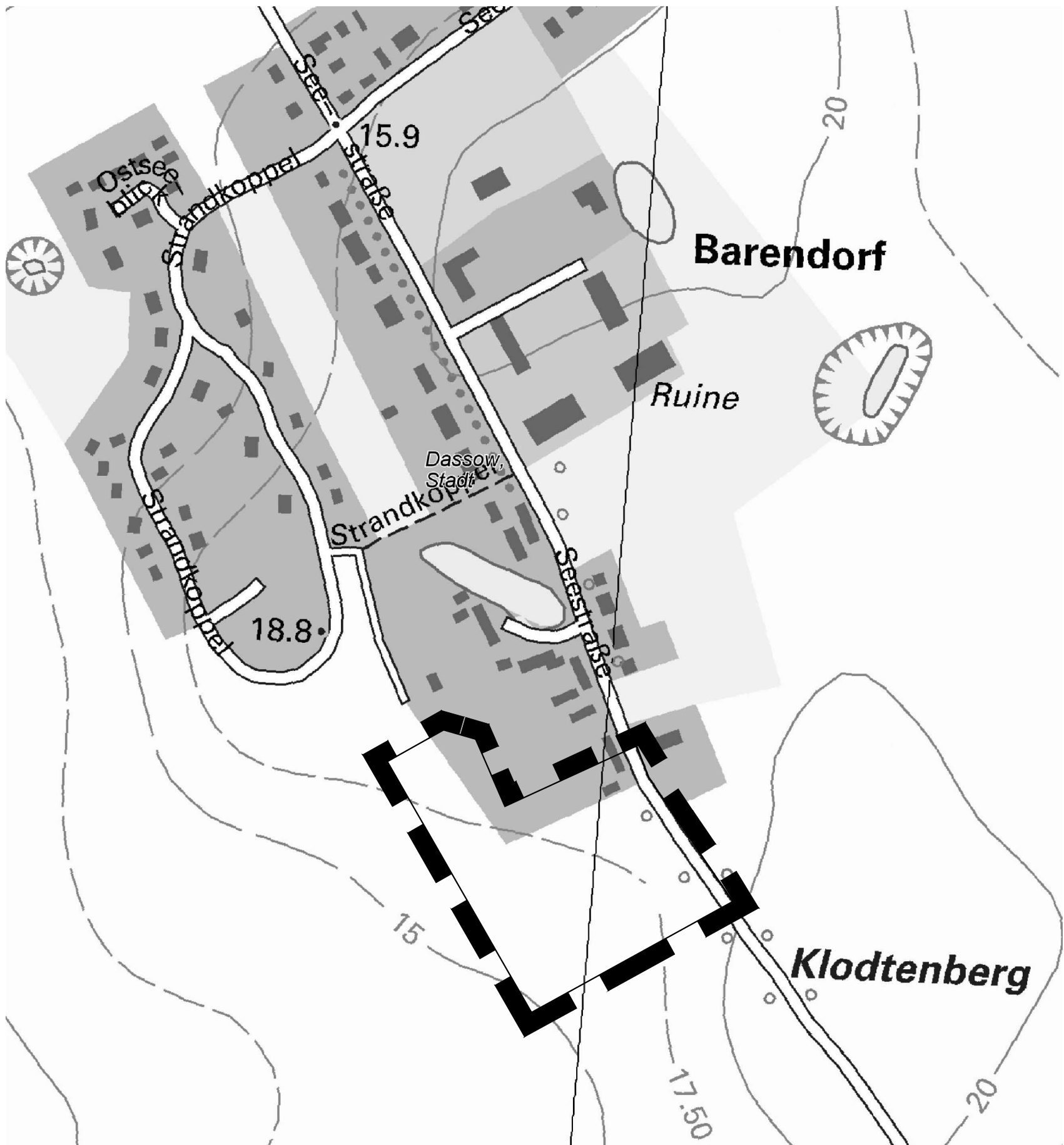
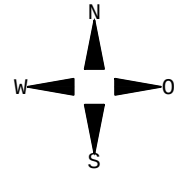
Da sich die 1. Änderung ausschließlich auf örtliche Bauvorschriften sowie die Geländeanpassung der Baugrundstücke bezieht, werden seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundlegenden Bedenken geäußert.

Folgender Hinweis ist zu beachten:

Sofern Gebäude näher als 2 m an der straßenseitigen Grundstücksgrenze stehen und damit Geländeregulierungen im straßennahen Bereich zulassen (vgl. Pkt. 4 Anstrich 1 der Begründung zum Entwurf vom 22.11.2016), sind Beeinträchtigungen für die Abfallentsorgung infolge dieser Geländeregulierungsmaßnahmen auszuschließen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundlegenden Bedenken bestehen.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen wurden nicht geändert. Die möglichen Geländeregulierungen haben keine Auswirkungen auf die Abfallentsorgung.



Satzung der Stadt Dassow

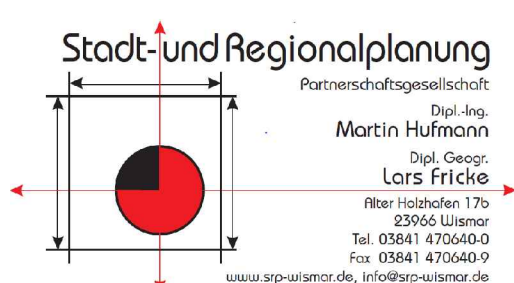
über die

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

gelegten südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 24.03.2017



Unverbindliche Planerläuterung:

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 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,
- Erhöhung des Maßes der zulässigen Aufschüttung innerhalb des gekennzeichneten Bereiches von 15,00 m auf 15,90 m,
- 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.

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. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V S. 344) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung Dassow vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf - Süd", gelegen südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße, 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 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 Geländeniveaus 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 Geländeniveau auf eine Höhe von maximal 15,90 m ü. 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

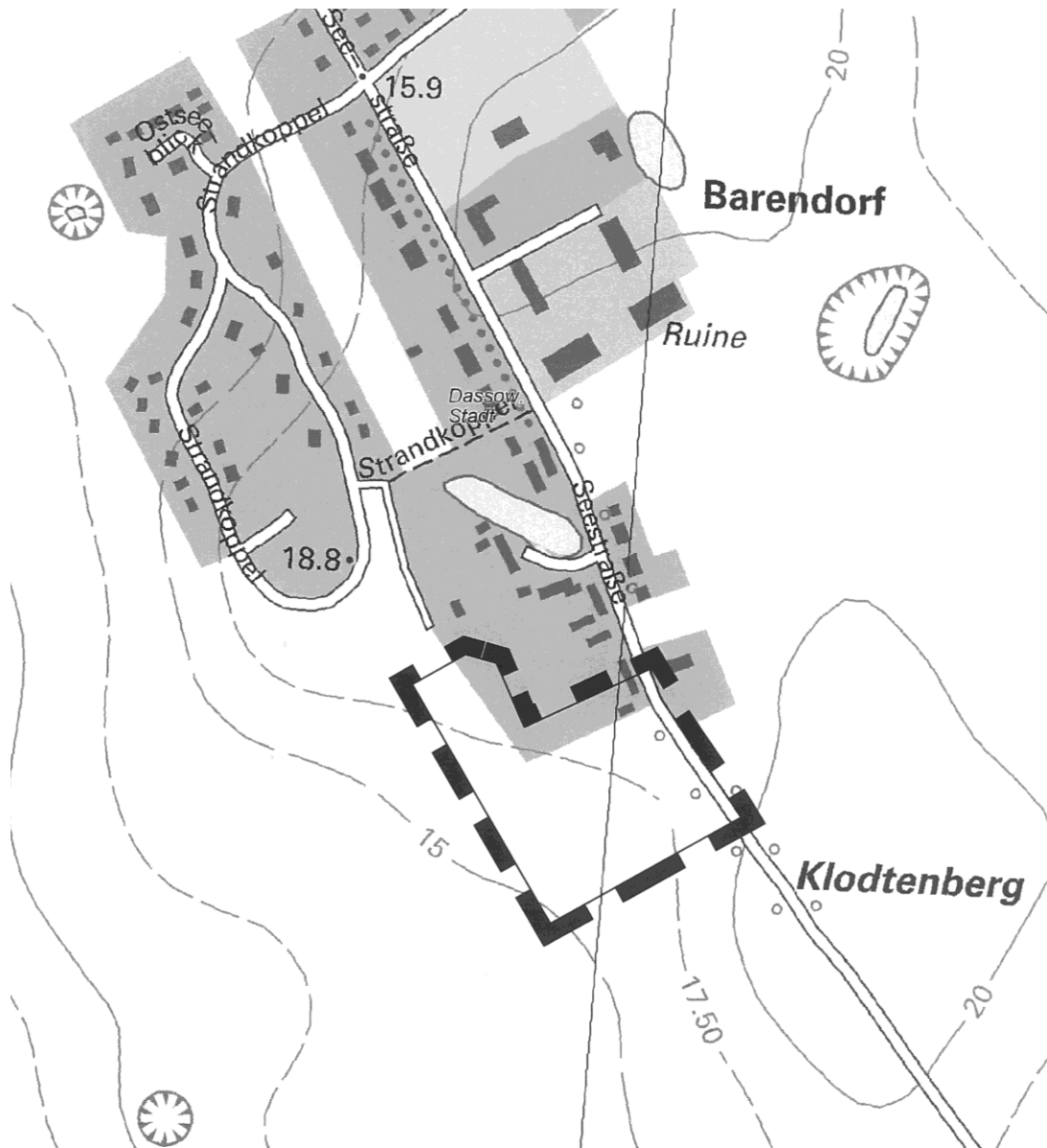
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

- 9.1 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.
- 9.2 Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune oder anthrazitfarbene Tonziegel oder Betonpfannen sowie Reet zulässig.
- 9.3 Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -eindeckungen gelten nicht für die Errichtung von Dachflächen auf Gauben, Giebeln und Wintergärten.
- 9.4 In den festgesetzten Baugebieten ist bei der Gestaltung der Außenwände (außer bei der Errichtung von Wintergärten) die Verwendung von Verblendmauerwerk, von geputzten Flächen sowie von Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen zulässig. Die Außenwandgestaltung ist bei Verblendmauerwerk und bei Mauerwerksausfachungen nur in roter, rotbrauner oder rotbunter Farbgebung sowie bei verputzten Flächen nur in weißer, hellgrauer oder roter Farbgebung zulässig. Holzfachwerk ist naturbelassen oder in weißer bis grauer Farbgebung auszuführen. Holzverkleidungen an Hauptgebäuden sind bis zu 40 % je Wandfläche und nur naturbelassen geölt oder in weißer bis grauer Farbgebung zulässig. Der Blockhausstil 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 unverfugten Natursteinmauer mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m einzufrieden. Die Mauerkronen der Einfriedungen sind mit Heckenrosen der unter Punkt 8.1 genannten Arten zu bepflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens zwei Heckenrosen anzupflanzen. Zäune sind innerhalb der Hecke oder straßenabgewandt als Holz- oder Wildschutzzaun (Zaun aus verknoteten Metalldrähten) zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung (Natursteinmauer und Heckenrosen, ggf. mit Zaun) darf eine Höhe von 1,50 m, bezogen auf die fertiggestellte Fahrbahnoberkante, nicht überschreiten. Eine Unterbrechung der Einfriedung ist je Baugrundstücke für die Grundstückszufahrt in einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig.
- 9.8 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.

- 9.9 Werbeanlagen sind nur an der Stätte 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 ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig dieser nach § 86 Landesbauordnung M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen können mit Bußgeld geahndet werden.

IV. Sonstige Festsetzungen

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



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

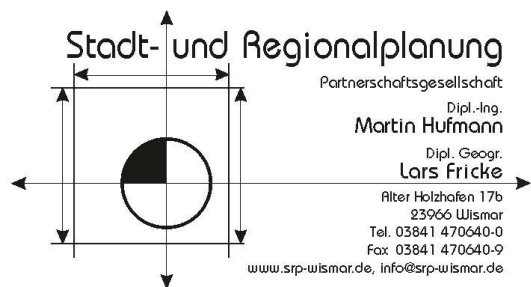
Begründung

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 24.03.2017

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

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziele der Planaufstellung	2
2. Lage und Geltungsbereich.....	2
3. Planungsrecht und Flächennutzungsplanung	3
4. Darstellung der Änderungsinhalte	4
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 Vorsorge, 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.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 durchgeführt. Während des Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

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 Teilflächennutzungsplanes für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee 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