

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0650/2018 - Fachbereich IV</b>				
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>				
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>				
	<b>Datum:</b>	<b>10.08.2018</b>				
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-1410</b>				
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de</b>				
<b>Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für den Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pötenitz für das Wohngebiet "Am Dorfschlag" im Verfahren nach § 13 a BauGB -Satzungsbeschluss</b>						
<b>Beratungsfolge</b>				Abstimmung:		
23.08.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus			Ja	Nein	Enth.
06.09.2018	Hauptausschuss Dassow					
18.09.2018	Stadtvertretung Dassow					

## Sachverhalt:

Die Stadt Dassow hat das Planverfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Für den Bereich südlich der Bergstraße wurden seiner Zeit Mischgebiete ausgewiesen und festgesetzt. Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes und die Einbeziehung eines weiteren Grundstückes.

Das Planverfahren wurde als beschleunigtes Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde abgesehen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.10.2016 bis 10.11.2016 im Amt Schönberger Land öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.10.2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die erneuten Entwürfe der Planzeichnung (Teil A), des Textes (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung wurden verkürzt auf die Dauer von 2 Wochen in der Zeit vom 17. Mai 2018 bis 31. Mai 2018 erneut öffentlichen ausgelegt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden parallel erneut am Planverfahren beteiligt.

Die Satzungsunterlagen bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil-B) sowie den örtlichen Bauvorschriften und die Begründung wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Berichtigung desselben zeitnah vorzunehmen ist.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow in Kraft.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBauO M-V beschließt die Stadtvertretung der Stadt Dassow die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil-B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften, als Satzung.
2. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird begrenzt:  
im Norden: durch die Bergstraße,  
im Osten: durch die Eichenallee,  
im Süden: durch Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 1,  
im Westen: durch die Zufahrtsstraße in das Wohngebiet „Am Dorfschlag“.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Der Beschluss der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Öffnungszeiten eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zu berichtigen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Ausgaben Produkt Bauleitplanung 51102

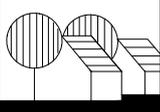
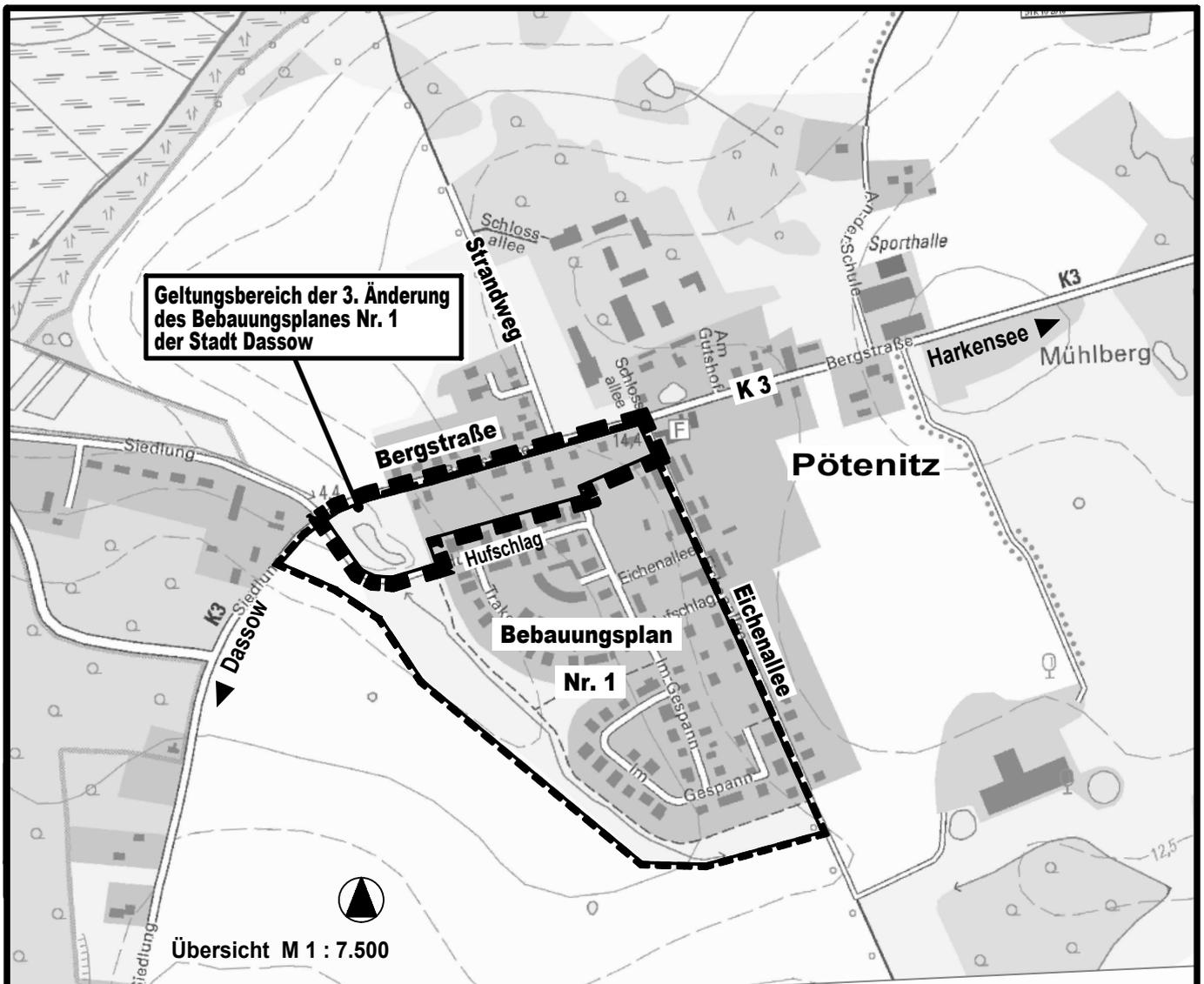
Einnahmen aus Grundstücksverkauf Produkt 11401

### **Anlage:**

- Planzeichnung – Teil A,
- Text – Teil B,
- Begründung

# SATZUNG

## ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT DASSOW FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER EHEMALIGEN GEMEINDE PÖTENITZ FÜR DAS WOHNGEBIET "AM DORFSCHLAG"



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

Planungsstand: 23. August 2018

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

# SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 DER STADT DASSOW FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER EHEMALIGEN GEMEINDE PÖTENITZ FÜR DAS WOHNGEBIET "AM DORFSCHLAG"

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

M 1 : 1.000



Vermutlicher Verlauf von Leitungen der Deutschen Telekom AG

Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.DIS AG (Strom)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen RW - Regenwasser

Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen

Vermutliche Lage Hydrant

Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.DIS AG (Strom)

Vermutlicher Verlauf der Leitung des Wasser- und Bodenverbandes, Gewässers II. Ordnung Nr. 11:1:13

Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen

Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen

Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen

Vermutlicher Verlauf von Leitungen der E.DIS AG (Strom)

Vermutlicher Verlauf von Leitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen

Vermutlicher Verlauf von Leitungen der Deutschen Telekom AG

Planungsstand: 23. August 2018  
**BESCHLUSSVORLAGE**  
**SATZUNG**

Vermessung:	Geplante Wohnsiedlung	Planungsstand:	23. August 2018
Datum:	02.02.2019	Blatt:	11:1:13
Legende:	SATZUNG	Blatt:	11:1:13
Hilfsblätter:	11:1:13	Blatt:	11:1:13
Hilfsblätter:	11:1:13	Blatt:	11:1:13

# ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow

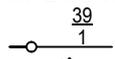
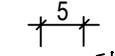
WA
WA Allgemeine Wohngebiete
I
0,35
o
TH <sub>max</sub> 3,50m
FH <sub>max</sub> 9,50m
DN 38°- 48°

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

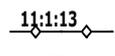
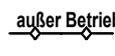
## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Allgemeine Wohngebiete (gem. Par. 4 BauNVO)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,35	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,35	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 21a BauNVO
TH <sub>max</sub> 3,50m	Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
FH <sub>max</sub> 9,50m	Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	
	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN</b> Offene Bauweise	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Hauptfirststrichtung	
	<b>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN</b> Flächen für Versorgungsanlagen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Regenwasserrückhaltebecken	
	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> vermutlicher Verlauf von Leitungen, - unterirdisch (RW- Regenwasser, SW-Schmutzwasser, TW-Trinkwasser, DL-Druckleitung) - unterirdische Stromleitung / Deutschen Telekom AG	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Grünfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Parkanlage	
	<b>ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN</b>	Par. 9 Abs. 1 Nr. 20a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume	
	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	Par. 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (S - Sichtflächen)	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow	Par. 9 Abs. 7 BauGB
	Kennzeichnung der Maßnahmen nach lfd. Nr. z.B. M1	
LPB III	Lärmpegelbereich, z.B. LPB III	Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude
	Bemaßung in Metern
	Sichtdreiecke

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

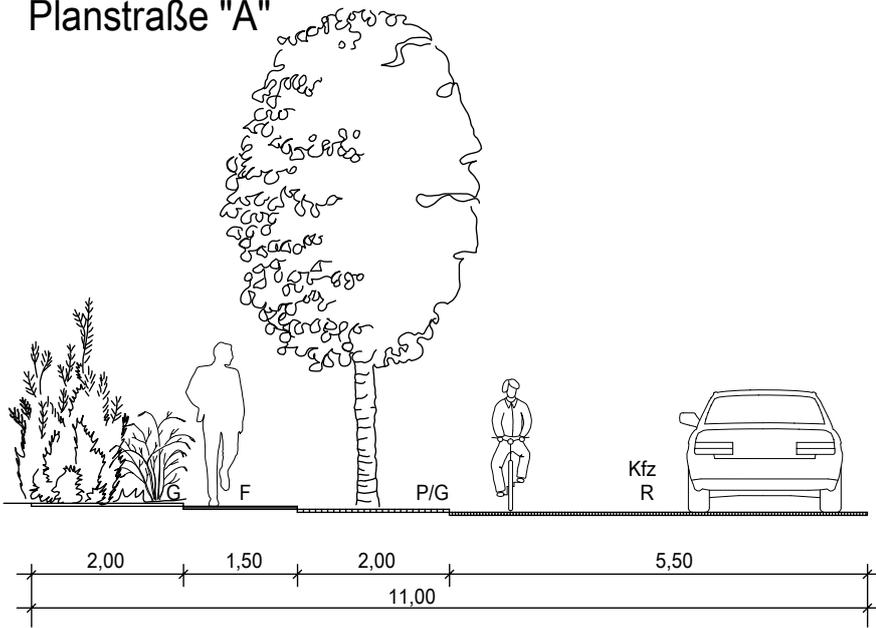
	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg; -außerhalb des Plangebietes-
	Vermutlicher Verlauf des Gewässer II. Ordnung Nr. 11:1:13
	Vermutliche Lage des Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-
	Vermutlicher Verlauf von Regenwasser-Leitungen (RW), - außer Betrieb -
	Vermutlicher Verlauf von Regenwasser-Leitungen (RW) - nicht ZVG-

## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

DN 38° - 48°	Dachneigung (DN) zwischen 38° - 48°
--------------	-------------------------------------

# EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

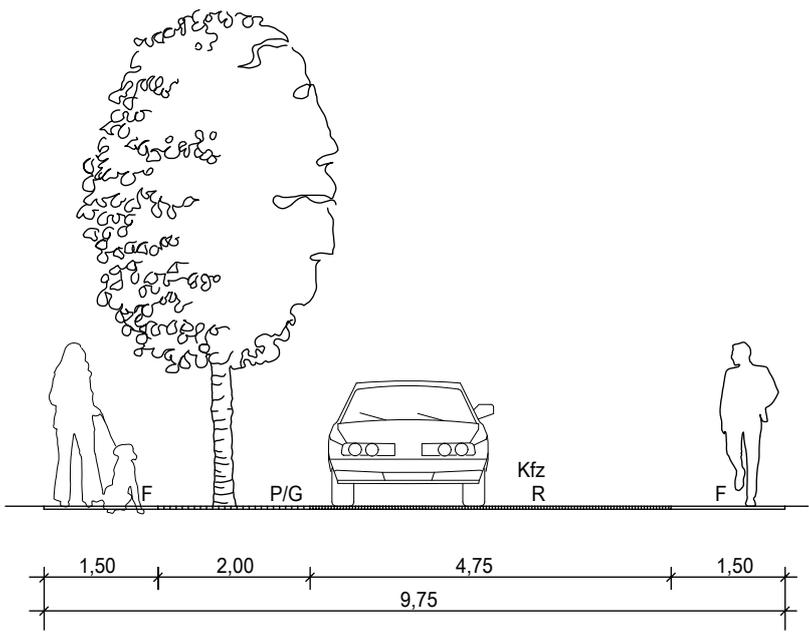
## Planstraße "A"



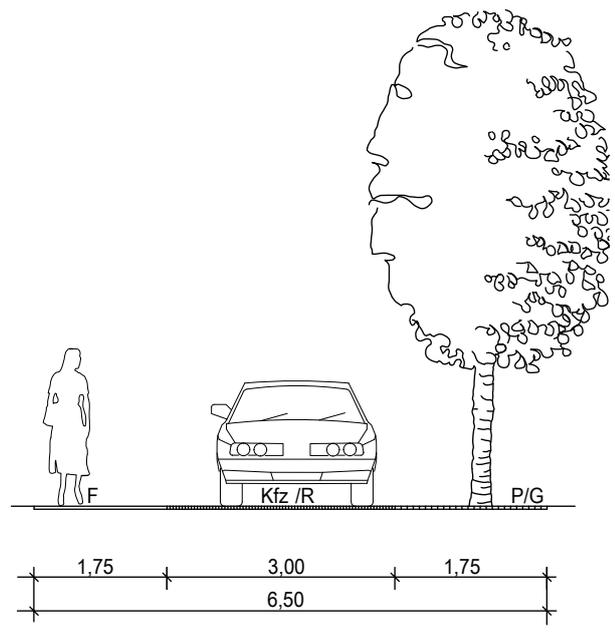
### LEGENDE

- Kfz - Verkehrsberuhigter Bereich
- R - Radfahrer
- P - Parken
- F - Fußgänger
- S - Sicherheitsstreifen
- G - Grün

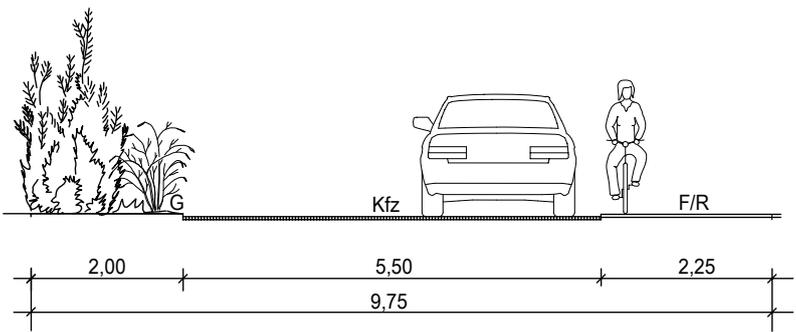
## Planstraße "B", "C", "D" und "E"



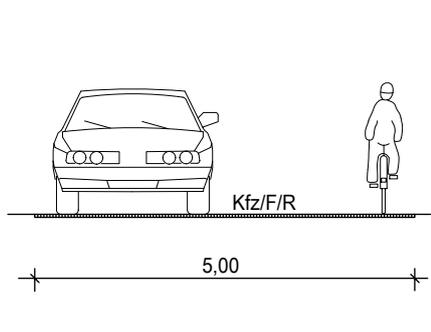
## Planstraße "G"



## Planstraße "F"



## Planstraße "H"



# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im ..... am ..... erfolgt.

Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde bekannt gemacht, dass beabsichtigt ist, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen. Die Prüfung gemäß § 13a S. 2 Nr. 2 BauGB wird vorgenommen. 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 Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom ..... bis zum ..... unterrichten und äußern 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 ..... den Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

4. Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, 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 ..... bis zum ..... während der Dienststunden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 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 im ..... am ..... 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. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 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. Die Stadtvertretung hat am ..... den erneuten Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit Begründung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

7. Der erneute Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben erneut und verkürzt in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1, §13 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die erneute 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 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 im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die erneute Auslegung der Planentwürfe wurden unter ..... sowie die erneut auszulegenden Unterlagen wurden unter ..... ins Internet eingestellt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeister

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

Dassow, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den .....  
(Stempel) Unterschrift

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

Dassow, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

11. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen. Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Dassow, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

13. Der Beschluss über die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit den örtlichen Bauvorschriften sowie die Internetadresse der Stadt Dassow und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 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) hingewiesen worden. Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den .....  
(Siegel) Bürgermeister

## SATZUNG

DER STADT DASSOW ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1 DER EHEMALIGEN GEMEINDE PÖTENITZ FÜR DAS WOHNGBIET "AM DORFSCHLAG" GEMÄSS § 13a BauGB I. VERB. MIT § 10 BauGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 13a i. V. m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom ..... folgende Satzung über den die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften, erlassen.

# TEIL B – TEXT

## ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 1 DER STADT DASSOW FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 DER EHEMALIGEN GEMEINDE PÖTENITZ FÜR DAS WOHNGEBIET "AM DORFSCHLAG" IM VERFAHREN NACH 13a BauGB

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

##### ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

##### SÄ 3)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### SÄ 3)

- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
  - ~~- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe~~
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässig.  
Ferienwohnungen müssen sich der Hauptnutzung Wohnen unterordnen. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen i. S. von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt gemäß § 13a Satz 2 BauNVO.

##### SÄ 3)

- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO,
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

##### SÄ 3)

- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

### **SÄ 3)**

- 1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

## **2. BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

## **3. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Firstrichtung sind für Gebäude mit Walmdächern und Eulenlochdächern (besondere Formen des Walmdaches) zulässig. Für Gebäude mit Walmdächern und Eulenlochdächern sind grundsätzlich giebel- und traufständige Stellungen der Gebäude zulässig (unabhängig von der zeichnerischen Festsetzung im Plan).

Rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung sind Firstrichtungen bis zu 50 % der vorhandenen Firstlängen der Hauptgebäude zulässig.

## **4. GRUNDSTÜCKSBREITEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

- 4.1 Grundstücke, die der Errichtung von Einzelhäusern dienen, sind in einer Mindestbreite von 20,00 m vorzusehen. Dabei ist für die heranzuziehende Mindestbreite von Grundstücken die mittlere Grundstücksbreite heranzuziehen, die in Höhe der halben Tiefe des Baugrundstücks in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße des Grundstücks zu ermitteln ist.
- 4.2 Grundstücke, die der Errichtung von Doppelhäusern dienen, sind für ein Doppelhaus in einer Mindestbreite von 30,00 m vorzusehen (je Doppelhaushälfte mindestens 15,00 m). Dabei ist für die heranzuziehende Mindestbreite von Grundstücken die mittlere Grundstücksbreite heranzuziehen, die in Höhe der halben Tiefe des Baugrundstücks in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße des Grundstücks zu ermitteln ist.
- 4.3 Ausnahmen von den Regelungen unter 4.1 und 4.2 sind lediglich zulässig, sofern sich Grundstücke an annähernd rechtwinkligen Kurvenbereichen von Straßen befinden. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung dürfen dadurch jedoch nicht berührt werden.
- 4.4 ~~Ausnahmsweise ist für das Flurstück 57/7 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz, im Gebiet W13, eine Mindestgrundstücksbreite von 16 m zulässig.~~

- 4.5 Ausnahmsweise ist für das Flurstück 123 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz (ehemals Flurstück 39/2 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz), an der Bergstraße, im Gebiet WA-Gebiet, eine Mindestgrundstücksbreite von weniger als 20 m zulässig.

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

- 5.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser und Doppelhaushälften mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

### **SÄ 3)**

- 5.2 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist maximal eine 1 Ferienwohnung zulässig.

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

Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem WA-Gebiet maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In dem WA-Gebiet darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes.

## **7. NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)**

- 7.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen - ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Einhausung der Müllbehälter - und Garagen und überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes (zur öffentlichen Straße hin) nicht hervortreten. Garagen und überdachte Stellplätze müssen von ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur im rückwärtigen Grundstücksteil (entsprechend hinter der straßenabgewandten Seite des Gebäudes) auch außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn die Größe der Grundfläche sämtlicher Nebenanlagen, die außerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Fläche errichtet werden, 30 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

- 7.2 Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 2, 3 BauNVO.

## **8. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN - SICHTFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

### **SÄ 3)**

#### **9. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nur an der Bergstraße zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flurstücke 115 und 118.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

### **1. BAUKÖRPERAUSBILDUNG**

- 1.1 In dem WA-Gebiet darf das Längen - Breiten - Verhältnis der Wohngebäude, die unmittelbar an der Eichenallee liegen, 3:1 nicht unterschreiten.
- 1.2 Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten.  
Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.
- 1.3 Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.
- 1.4 Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.
- 1.5 Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

### **SÄ3)**

- 1.6 Darüber hinaus ist die Fassade insbesondere durch Sockel und Simse zu gliedern.  
Ein Sims ist ein waagerechter, lang gestreckter Wandvorsprung.  
Ein Sockel ist der untere, abgesetzte Teil des Gebäudes, der zu einer bestimmten Höhe reicht.

### **2. DÄCHER**

- 2.1 Die Dächer sind mit rot-, braun- oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Engobierte, edelengobierte und glasierte Dacheindeckungen sind zulässig. Andere glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- 2.2 Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachflächenseiten der symmetrischen Dachflächen dürfen ungleichmäßig lang sein; jedoch müssen die Dachneigungswinkel gleich sein.
- 2.3 In dem WA-Gebiet sind Dachneigungen zwischen 38° und 48° zulässig.

### **SÄ3)**

- 2.4 Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen. Die Dächer von freistehenden Garports/überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen muss mindestens 20° betragen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-, Gerätehäuser) sind mit Satteldächern von mindestens 20° herzustellen.
- 2.5 Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.
- 2.6 Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,75 m und giebelseitig maximal 0,50 betragen.
- 2.7 Dachgauben sind in Form von SchlepPGAuben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.
- 2.8. Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.
- 2.9 Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von SchlepPGAuben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- 2.10 Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.
- 2.11 Frontispize und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.
- 2.12 Bei Doppelhäusern sind für das jeweilige Gebäude gleiche Materialien und Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Hauptfirststrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.

### **SÄ3)**

- 2.13 ~~Bei der festgesetzten Traufhöhe von 4,75 m sind die Dachflächen auf mindestens 2 Seiten abzuschleppen. Die Abschleppung hat bis zu einer Tiefe (Höhenlage) zu erfolgen, die einen Abstand von maximal 3,50 m zwischen der verlängerten Erdgeschossfußbodenoberkante und der Traufe der Dachfläche einhält.~~

## **3. AUßENWÄNDE**

- 3.1 Zur Gestaltung der Außenwände sind Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung und glatt geputzte Wandflächen in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Wandgestaltung zulässig.
- 3.2 Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.
- 3.3 Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl.

- 3.4 Die Außenwände von Anbauten sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.
- 3.5 Auflockerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glaskonstruktionen verwendet werden.
- 3.6 Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.
- 3.7 In den Gebieten mit Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die im einzelnen betrachteten Gebäude jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

#### **4. FASSADENÖFFNUNGEN**

- 4.1 Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.
- 4.2 Für ein Gebäude sind jeweils einheitliche Farben für die Fensterrahmung zu wählen.

#### **5. WERBEANLAGEN**

- 5.1 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.
- 5.2 In dem WA-Gebiet sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 m betragen.
- 5.3 In dem WA-Gebiet dürfen selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung nicht verwendet werden. Auch Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

#### **6. EINFRIEDUNGEN**

- 6.1 Einfriedungen sind an den öffentlichen Straßen als Hecken in einer Höhe bis maximal 1,20 m und als Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Holzfeldern bis maximal 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Schmiedeeiserne Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnhöhe zulässig.  
Kurze Mauerscheiben, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sind in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter gestattet.  
Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die seitliche Ausladung von Hecken darf die zugehörige Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.
- 6.2 Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen, die an öffentliche Flächen grenzen, sind nur Hecken - auch mit innenliegendem Maschendrahtzaun - mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.  
Ausnahmsweise ist für die rückwärtige Grundstückseinfriedung des Grundstücks Eichenallee 28a (Flurstück 57/76 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz) zur Einfriedung

eine Mauer zuzüglich einer darauf stehenden maximal 1,20 m hohen Zauneinfriedung zulässig.

- 6.3 Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln - auch in Kombination mit gelben Ziegeln - oder aus Feldsteinen herzustellen.

## **7. ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in dem WA-Gebiet des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen. Die Abfallbehälter von Grundstücken, die über Stichstraßen und / oder Stichwege erschlossen werden, sind am Entsorgungstag an der von Müllfahrzeugen angefahrenen Erschließungsstraße bereitzustellen.

## **8. 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.

## **9. BUSSGELDVORSCHRIFT**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter II.1 bis II.8 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

## **III. GRÜNORDNERISCHE MAßNAHMEN UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. BNatSchGNeuregG)**

1. Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbaumarten zu verwenden. Die Bäume sind in der Hochstämme 3 x verschult, STU 16 - 18 in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere sind zu verwenden: Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Spitzahorn, Sommerlinde, Roßkastanie.
2. Für abschirmende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:  
Heister: 3 x verschult, m. B. Höhe 175- 200 cm;  
Sträucher: 2 x verschult, Höhe 125-150 cm.  
Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Hasel (*Corylus avellana*).  
Sie sind in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen.  
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedung ausgeschlossen.

3. Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im östlichen und nordwestlichen Teil des Bbauungsplanes sind in den dafür festgesetzten Bereichen durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten (Maßnahme M1 und Maßnahme M5). Für die Bepflanzung sind die unter III.1 und III.2 genannten Gehölzarten zu verwenden. Die Zwischenräume sind überwiegend mit Rasen zu begrünen. An den Straßen und verkehrsberuhigten Bereichen sind die Hochstämme in einem maximalen Abstand von 25 m einzusetzen. Die Stämme sind bei Bedarf durch Anfahrerschutz zu sichern. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Regenrückhaltebecken (Maßnahme M1) sind mindestens als dreireihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1m, der Abstand zwischen den Sträuchern, innerhalb einer Reihe einer Reihe beträgt maximal 1,50 m.
4. Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gelegene Regenwasserrückhaltebecken / Regenwasserreinigungsbecken für anfallendes Oberflächenwasser im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist so herzurichten, dass es Biotopcharakter entwickeln kann. Es sind flachgeneigte Böschungen in einem Verhältnis von 1:2,5 bis 1:5 auszubilden.
5. ~~Die am westlichen Plangebietsrand als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese“ (Maßnahme M3) ist extensiv zu bewirtschaften. Ab dem 01.06. des jeweiligen Kalenderjahres ist die Fläche zu mähen oder zu beweiden. Die Beweidung darf vom 01.05. – 30.11. des jeweiligen Kalenderjahres erfolgen; bei Beweidung ist der Abtriebstermin nicht vor dem 01.10. des jeweiligen Kalenderjahres vorzunehmen. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten in einer Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind im Mittel mit Reihenabständen von 12 m und Pflanzabständen von 10 m zu pflanzen. Zur geplanten Weidenbaumreihe (M2) ist ein Abstand von 10,0 m einzuhalten. Zum Grabenrand ist ein Abstand von 7,0 m einzuhalten.~~
6. ~~Zur ökologischen Aufwertung des Grabens im südwestlichen Plangeltungsbereich wird eine einseitige Bepflanzung desselben mit Kopfweiden (Maßnahme M2) vorgenommen. Hierfür wird die Verwendung von Kopfweiden-Stecklingen als ausreichend erachtet. Die Stecklinge sollten im Abstand von ca. 6 m gesetzt werden.~~
7. ~~Die im westlichen Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (Maßnahme M4) ist parkartig zu gestalten. Sie dienen der Einbindung der Gebäude in die unbebaute Landschaft. Innerhalb der Parkanlage ist die Anlage von teilversiegelten Geh- und Radwegen sowie von Kommunikationsflächen zulässig. Für die Pflanzung von Laubbäumen, z.B. Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Spitzahorn, Sommerlinde, Rosskastanie, sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu verwenden. 30 % der Gesamtfläche sind mit standorttypischen heimischen Sträuchern gemäß Artenliste unter III.1 zu begrünen. Die Restflächen sind als Rasen auszubilden.~~
8. ~~Die im westlichen Plangebiet als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist als überwiegend mit Rasen zu begrünen. Die Errichtung von Spielanlagen und Kommunikationsflächen ist auf dieser Fläche zulässig.~~

9. Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung vorzunehmen. Je Vorgarten sind mindestens zwei Solitärsträucher zu pflanzen. Innerhalb der Vorgärten sind auch einzelne exotische Ziergehölze zulässig.
10. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.
11. Die Pflanzarbeiten sind bis spätestens ½ Jahr nach Bauabnahme der Hochbauten grundstücksbezogen durchzuführen.
12. Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume artgleich oder gemäß Artenliste unter III.1 zu ersetzen.

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**SÄ3)** Es gelten die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow. Diese wurden durch Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren zur 3. Änderung ergänzt.

**SÄ3)**

##### **1. LEITUNGSBESTAND/ GEWÄSSER II. ORDNUNG**

Der Leitungsbestand wurde innerhalb des Plangeltungsbereiches anhand der mitgeteilten Leitungsauskunft des Zweckverbandes aktualisiert.

Der Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste teilte mit, dass im Plangebiet das Gewässer 2. Ordnung 11:1:13 vorhanden ist. Der mitgeteilte Verlauf des Gewässers wurde in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus wurde der Leitungsbestand (Niederschlagswasser entsprechend den Angaben des Amtes Schönberger Land ergänzt. Die Leitungen wurden nachrichtlich übernommen. Als Voraussetzung für die Bebauung des Flurstücks 38/1 ist vor Verkauf des Grundstückes durch die Stadt Dassow die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Es ist zu sichern, dass von den Leitungen - auch von der außer Betrieb genommenen Leitung parallel zur Bergstraße innerhalb des Plangebiets - keine Beeinträchtigungen des neu zu bebauenden Grundstückes (Flurstück 38/1) entstehen. Ggf. vorhandene Funktionen sind zu sichern, auch im Fall von Änderungen des Leitungsverlaufes.

##### **2. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN BZW. BEI FUNDEN**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich 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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

### **4. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN BODENVERFÄRBUNGEN UND GERÜCHEN**

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der früheren Planverfahren mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorhanden sind. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Grundstücke von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. S. 43) und nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2007 (BGBl. I S. 1462) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

**SÄ3)** Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht die Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

### **5. MUNITIONSFUNDE**

Nach Auskunft des Munitionsbergungsdienstes im Rahmen der früheren Planverfahren liegen für das Gebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

**SÄ3)** Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **6. BODENSCHUTZ**

**SÄ3)** Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen, vermieden werden.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

**SÄ3)** Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die bei der Durchführung dieser Tätigkeit Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

**SÄ3)**

## **7. AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTE DES LAGENETZES**

Im Plangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

## **8. ABFALL UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 KrWG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 15 KrWG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

## **9. EXTERNE AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHME**

~~Zum Ausgleich der durch die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 verursachten Eingriffe wurden außerhalb des Plangebietes Aufforstungen durchgeführt. Auf der Fläche ist ein Wald aus standortheimischen Laubbaumarten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Für die Bepflanzung ist autochtone Forstschulware zu verwenden. Die Aufforstung ist durch eine 5-jährige Entwicklungspflege abzusichern.~~

### **SÄ 3)**

Als Ersatz für die Inanspruchnahme der in der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als Kompensation für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für den Ortsteil Pötenitz der erforderliche Ausgleich durch 2.510 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 der Landesforst M-V zu sichern.

### **SÄ3)**

## **10. BELANGE DES WASSERSTRASSEN- UND SCHIFFFAHRSAMTES LÜBECK (WSA LÜBECK)**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeitigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlasse geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### **SÄ3)**

## **11. BELANGE DER BUNDESWEHR**

Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen. Bei Einhaltung der beantragten Parameter (Ergänzung der Bebauung mit maximalen Firsthöhen von 9,50 über Grund) bestehen keine Einwände der Bundeswehr.

## V. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Zum Schutz der Wohnbebauung innerhalb des WA-Gebietes vor Verkehrslärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen sind zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren.
2. Ersatzweise wird für die straßenzugewandten Gebäudeformen in dem WA-Gebiet bis zu einem Abstand von 11 m von der Straßenmitte passiver Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV und bis zu einem Abstand von 28 m Lärmpegelbereich III festgesetzt.
3. Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w, res} \text{ } ^{1)}$ [dB(A)]	
	Wohnräume	Büroräume
IV	40	35
III	35	30

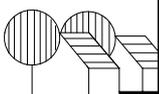
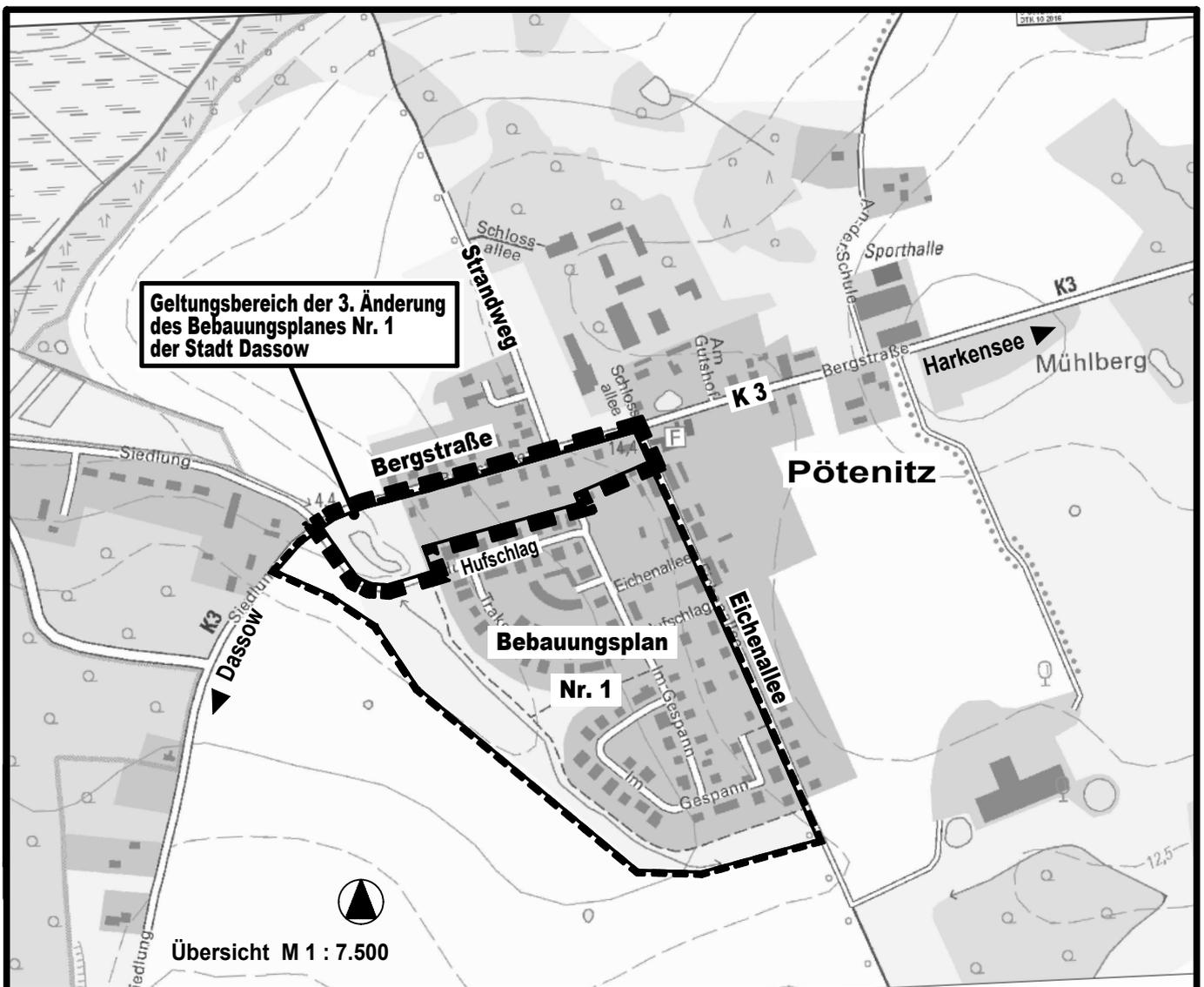
Die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

4. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt, Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

**SÄ3)** *Die unveränderten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet „Am Dorfschlag“ der Stadt Dassow (ehemalige Gemeinde Pötenitz) gelten weiterhin. Sie werden für das WA-Gebiet angepasst. Es werden darüber hinaus redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Nicht für den Planbereich geltende Festsetzungen werden gestrichen. Neue Festsetzungen und inhaltlich angepasste Festsetzungen werden entsprechend gekennzeichnet.*

# BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1  
DER STADT DASSOW  
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1  
DER EHEMALIGEN GEMEINDE PÖTENITZ  
FÜR DAS WOHNGEBIET  
"AM DORFSCHLAG"



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0  
Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 23. August 2018

**BESCHLUSSVORLAGE  
SATZUNG**

# B E G R Ü N D U N G

**zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für den Bebauungsplan Nr. 1 der ehemaligen Gemeinde Pötenitz für das Wohngebiet „Am Dorfschlag“ im Verfahren nach § 13a BauGB**

INHALTSVERZEICHNIS		SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	5
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	5
2.4	Rechtsgrundlagen	5
<b>3.</b>	<b>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>6</b>
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	6
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3	Landschaftsprogramme	8
4.4	Flächennutzungsplan	8
4.5	Landschaftsplanung und Schutzgebiete	8
<b>5.</b>	<b>Wahl des Planverfahrens</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>11</b>
6.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
6.2	Naturräumlicher Bestand	12
<b>7.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>12</b>
7.1	Planungsziel	12
<b>8.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	13
8.2	Überbaubare Grundstücksflächen	15
8.3	Stellung der baulichen Anlagen	15
8.4	Grundstücksbreiten	16
8.5	Lärmschutzmaßnahmen	16

8.6	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
8.7	Höhenlage	17
8.8	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	17
8.9	Von der Bebauung freizuhalten Flächen - Sichtflächen	17
8.10	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	17
<b>9.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>18</b>
9.1	Baukörperausbildung	18
9.2	Dächer	18
9.3	Außenwände	19
9.4	Fassadenöffnungen	19
9.5	Webeanlagen	19
9.6	Einfriedungen	20
9.7	Abfallbehälter	20
9.8	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	20
9.9	Bußgeldvorschrift	20
<b>10.</b>	<b>Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>21</b>
<b>11.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>22</b>
<b>12.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>22</b>
<b>13.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>22</b>
13.1	Schächte und Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches	23
13.2	Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung	25
13.3	Telekommunikation	25
13.4	Energieversorgung	25
13.5	Brandschutz	26
<b>14.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>27</b>
<b>15.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>27</b>
<b>16.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>28</b>
16.1	Leitungsbestand/Gewässer II. Ordnung	28
16.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	28
16.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	28
16.4	Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen	29
16.5	Munitionsfunde	29
16.6	Bodenschutz	30
16.7	Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes	30
16.8	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	30
16.9	Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange	31
16.10	Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck (WSA Lübeck)	31
16.11	Belange der Bundeswehr	31
<b>17.</b>	<b>Lärmschutzmaßnahmen</b>	<b>31</b>

<b>18.</b>	<b>Ausgleichs- und Ersatzbelange</b>	<b>32</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>34</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>34</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>34</b>

## **Teil 1** **Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Gemeinde**

Die Stadt Dassow befindet sich im nördlichen Teil des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Funktion der Stadt Dassow als ländlicher Zentralort zwischen der Hansestadt Lübeck und der Kreisstadt Grevesmühlen soll weiter ausgebaut werden. Die Stadt liegt an der Bundesstraße 105, welche in Richtung Osten nach Grevesmühlen und Wismar und in westliche Richtung nach Selmsdorf und Lübeck verläuft. Darüber hinaus liegt die Stadt am Schnittpunkt der Bundesstraße 105 mit der Landesstraße L1, die von Dassow in nordöstliche Richtung nach Klütz und in südliche Richtung nach Schönberg führt. Die gute verkehrliche Anbindung der Stadt an das überörtliche Verkehrsnetz stärkt die Position Dassows als Grundzentrum zwischen im Norden des Landkreises.

Die Stadt Dassow wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. In der Gemeinde leben rund 4.010 Einwohner auf insgesamt 6.650 ha Fläche (Stand 2014).

Die Ortsteile Barendorf, Benckendorf, Feldhusen, Flechtkrug, Groß Voigtshagen, Harkensee, Holm, Johannstorf, Kaltenhof, Klein Voigtshagen, Lütgenhof, Pötenitz, Prieschendorf, Rosenhagen, Schwanbeck, Tankenhagen, Volkstorf, Vorwerk, Wieschendorf und Wilmstorf sind neben dem Ortszentrum Teile der Stadt Dassow.

Der Ortsteil Pötenitz liegt im Nordwesten der Stadt Dassow, nahe der Ostseeküste.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow wird im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Kosten des Aufstellungsverfahrens trägt die Stadt.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow umfasst 22.453,2 m<sup>2</sup> und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Bergstraße,
- im Osten: durch die Eichenallee,
- im Süden: durch Wohngebiete des Bebauungsplanes Nr. 1,
- im Westen: durch die Zufahrtsstraße in das Wohngebiet „Am Dorfschlag“.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 35/4 und 38/1, Teilflächen der Flurstücke 36/13, 37 und 38/1 der Flur 2 Gemarkung Pötenitz sowie die Flurstücke 124, 123, 122, 121, 120, 119, 118, 117, 116, 115, 170, 113, 112, 111 und 110 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz.

## 2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die ALK im Maßstab M 1:1.000. Diese wurde durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Grevesmühlen entsprechend bereitgestellt.

## 2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende Satzung der Stadt Dassow besteht aus:

- Satzung, Plan im Maßstab 1:1.000 mit der Zeichenerklärung und
- textlichen Festsetzungen sowie
- der Verfahrensübersicht.

Der Satzung wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen dargelegt werden, beigelegt.

## 2.4 Rechtsgrundlagen

Für die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- 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).

Die Stadt Dassow führt das Verfahren nach dem o.g. BauGB weiter, da das Verfahren vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet wurde, und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem Entwurf im Jahr 2016 erfolgt ist. Die Stadt Dassow macht von den Überleitungsvorschriften Gebrauch.

Da für die Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Novelle 2017 keine Überleitungsvorschriften vom Gesetzgeber festgelegt wurden, ist die aktuelle Fassung nunmehr anzuwenden.

Weiterhin ist auf die derzeit aktuell geltende Fassung der LBauO M-V abzustellen.

Für die Kompensationsmaßnahme in Form von Punkten des Ökokontos gilt folgende Rechtsgrundlage zum derzeitigen Zeitpunkt:

- ÖkoKtoVO MV - Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flä-

chenagenturen im Land M-V vom 22. Mai 2014 (Ökokontoverordnung) - GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791-9-7).

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Dassow stellt die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der Bebauung durch ein weiteres Grundstück südlich der Bergstraße zu schaffen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des zusätzlich für die Bebauung vorgesehenen Grundstückes ist bereits Bebauung vorhanden. Der Bebauungsplan soll so angepasst werden, dass die Bebauung am westlichen Ortseingang in der Bergstraße gleichermaßen südlich und nördlich der Straße beginnt. Eine Festsetzung als Baugebiet ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 noch nicht erfolgt, weil vorhandene Leitungsverläufe dies nicht zuließen. Da nun eine Umverlegung der Leitung erfolgt ist, kann diese Fläche aus Sicht der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite ebenfalls für eine Bebauung vorbereitet werden; dafür wird die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt. Darüber hinaus zeigte sich, dass im Bereich der im Bebauungsplan Nr. 1 festgesetzten Mischgebiete M1 und M2 eine Mischnutzung im Sinne des § 6 BauNVO nicht vorhanden ist. In diesen Bereichen beabsichtigt die Stadt Dassow im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ein Allgemeines Wohngebiet festzusetzen, um der tatsächlichen Nutzung des Gebietes zu entsprechen.

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

#### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Das Landesraumentwicklungsprogramm MV vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung im GOVBL M-V Nr. 11, formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Das Stadtgebiet Dassow und der Ortsteil Pötenitz befinden sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus.

Die Stadt Dassow gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen.

Es wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch genommen.

Es handelt sich bei der Fläche des Geltungsbereiches vorwiegend um in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzte Mischgebiete, welche im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt sind. Eine Teilfläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Im Flächennutzungsplan ist Grünfläche dargestellt. Es handelt sich nicht um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

## 4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm



**Abb. 1:** Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm für den Ortsteil Pötenitz (Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/media//regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>), eigene Bearbeitung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM-LVO M-V) vom 31. August 2011 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S- 503,613), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 223) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LREP M-V.

Die Stadt Dassow wird im RREP als Grundzentrum aufgeführt. Grundzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches „mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes“ (RREP WM 2011: 42) und sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Der Nahbereich der Stadt Dassow umfasst das Gemeindegebiet und Selmsdorf. Die Stadt gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen (RREP 3.2.2).

Darüber hinaus befindet sich die Stadt Dassow im Grenzraum der Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck. Die Stadt soll aufgrund ihrer Lage wichtige Entwicklungsimpulse für die Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (RREP 3.2.2 und 4.1).

Aufgrund dieser Standortgunst sollen „ausreichende, attraktive Bauflächenangebote für Wohnungsbau“ (RREP WM 2011: 58) geschaffen werden. Gleichzeitig soll eine nachholende Siedlungsentwicklung gesichert werden, um die Einwohnerverluste in Folge der innerdeutschen Teilung auszugleichen (RREP 4.1). Der Vorhabenstandort befindet sich in der Ortslage Pötenitz. Das Plangebiet befindet sich im Tourismusentwicklungsraum und im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 führte die Stadt Dassow eine Vorabstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung. Da es sich um einen der ländlichen Hauptorte im Gemeindegebiet handelt, wird die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes befürwortet. Die städtebauliche Absicht wurde unterstützt und die Verdichtung des Wohnbereiches bestätigt.

#### 4.3 Landschaftsprogramme

Die Änderungsabsichten beziehen sich auf einen Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und somit auch auf eine Innenverdichtung.

Auswirkungen in Bezug auf die gutachtlichen Landschaftsprogramme des Landes Mecklenburg-Vorpommern bzw. auf den gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden daher nicht untersucht.

#### 4.4 Flächennutzungsplan

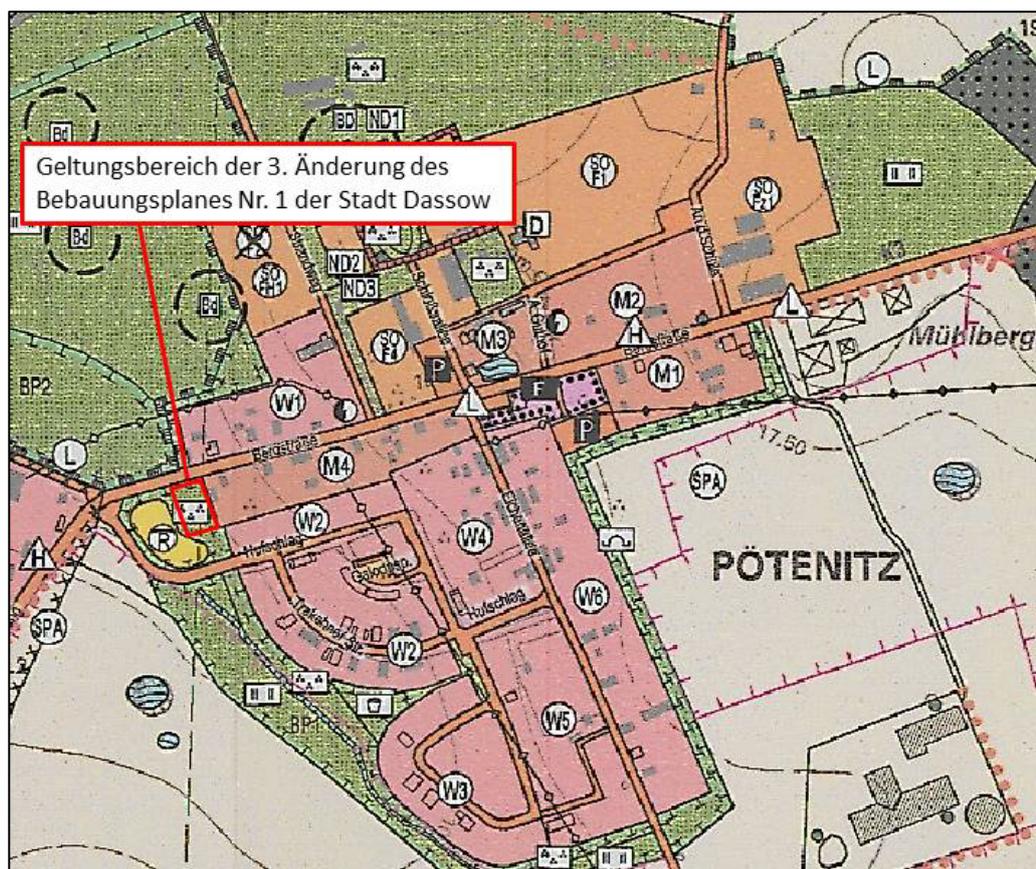


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow

Der Bebauungsplan ist derzeit nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu betrachten. Gemäß § 13a BauGB erfolgt die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung. Grundzüge der baulichen und sonstigen Entwicklung der Stadt Dassow für den Ortsteil Pötenitz sind nicht berührt.

#### 4.5 Landschaftsplanung und Schutzgebiete

Die Belange der örtlichen Landschaftsplanung der Stadt Dassow sind für diesen Innenbereich nicht berührt. Schutzgebiete und Schutzobjekte werden durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 nicht betroffen.

### 5. Wahl des Planverfahrens

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

Die Stadt beabsichtigt, die innerörtliche Fläche für eine Ergänzung der vorhandenen Bebauung vorzubereiten. Die Fläche befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Pötenitz und stellt sich als überwiegend von Bebauung umgebene Fläche dar. Ein Ausufern in den Außenbereich erfolgt nicht - es erfolgt lediglich eine straßenbegleitende ergänzende Bebauung. Eine Baulücke zwischen der vorhandenen Bebauung an der Bergstraße und dem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken soll geschlossen werden.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt und somit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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:

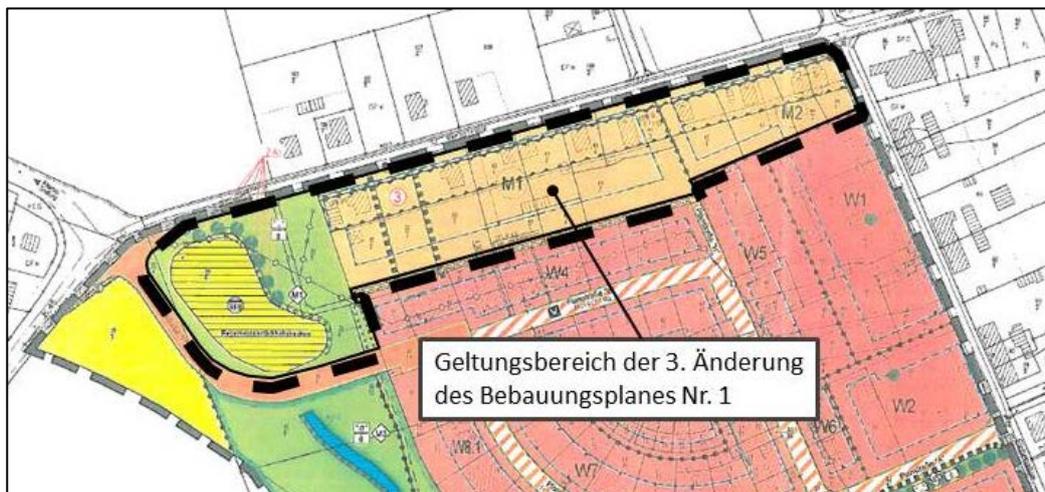
- Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird die bisherige Art der baulichen Nutzung von zwei Mischgebieten in ein Allgemeines Wohngebiet geändert und ein zusätzliches Baugrundstück in das Allgemeine Wohngebiet einbezogen. Die Bebauung an der Bergstraße wird ergänzt, die Ortslage arrondiert. Es handelt sich bei dem Grundstück um eine von Bebauung freie Fläche, die in der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist.
- Die Grundfläche umfasst gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 5.700 m<sup>2</sup>. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes auf den Naturhaushalt und die Darstellung entsprechender Ausgleichsmaßnahmen wird nur für den Bereich des zusätzlichen Baugrundstückes unter Beachtung des Fortfalls der Grünfläche vorgenommen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt.
- Eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange wird ausgeschlossen. Ausführungen dazu finden sich in der artenschutzrechtlichen Bewertung.
- Gemäß §§18, 19, und 20 NatSchAG M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen vom Vorhaben nicht betroffen.
- 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.

- Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planaufstellung nicht erwartet.
- Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes bzw. des neu zu bebauenden Grundstückes ist durch die Nutzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen ohne umfangreichen zusätzlichen Erschließungsaufwand abgesichert. In diesem Zusammenhang wird aufgeführt, dass vor Bebauung des Flurstückes 38/1 die schadloose Ableitung des Niederschlagswassers durch die Stadt Dassow zu sichern ist.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, geringfügige Zunahme verkehrlicher Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse sind gewährleistet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes derzeit nicht bekannt. Bisher sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren. Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

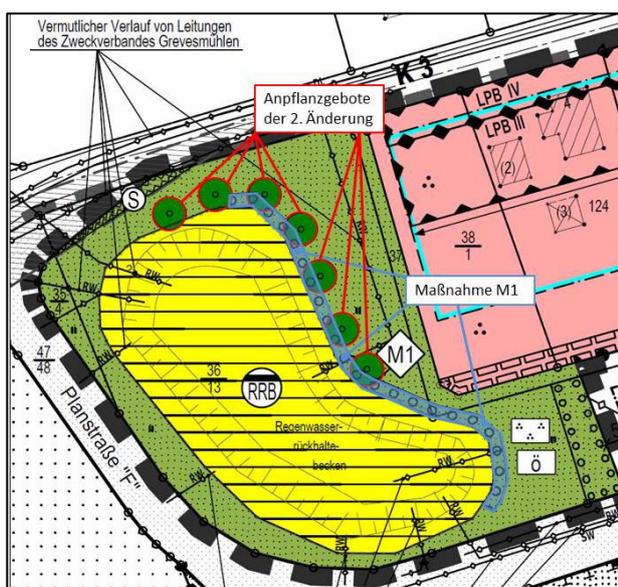
## 6. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 6.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation



**Abb. 3:** Darstellung des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung in der wirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Darstellung nicht maßstabsgetreu)

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt die rechtskräftige 2. Änderung vor. Für den Geltungsbereich der 3. Änderung sind in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Norden bzw. Osten des Bereiches der 3. Änderung die Mischgebiete 1 (M1) und 2 (M2) festgesetzt. Im Westen ist ein Regenwasserrückhaltebecken und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Die Maßnahme M1 verläuft entlang der nordwestlichen Grenze des Regenwasserrückhaltebeckens und beinhaltet die Aufwertung der Grünflächen am Becken in Form einer dreireihigen Heckenpflanzung. Die Maßnahme wurde realisiert. Außerdem sind im Rahmen der 2. Änderung Anpflanzgebote für Bäume entlang der nordwestlichen Grenze des Regenwasserrückhaltebeckens getroffen worden, welche ebenfalls bereits realisiert wurden (siehe Abb. 4).



**Abb. 4:** Kennzeichnung der vorhandenen Maßnahmen

## 6.2 **Naturräumlicher Bestand**

Auf eine detaillierte Aufnahme des naturräumlichen Bestandes wird in diesem Fall verzichtet, weil Eingangsbedingung die derzeitige und konkrete planungsrechtliche Situation ist. Die verbindliche Bauleitplanung wird unter Berücksichtigung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für den betroffenen Teilbereich erstellt.

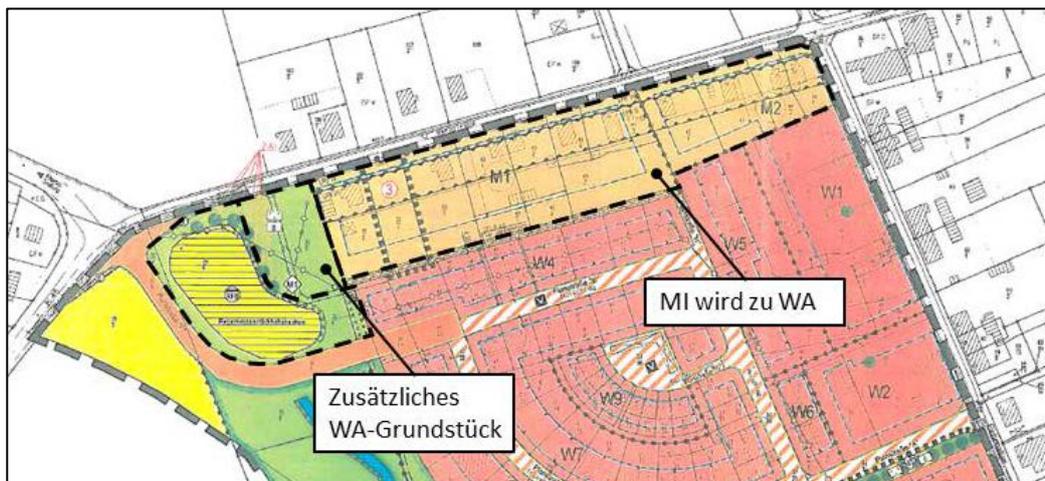
## 7. **Planungsziele**

### 7.1 **Planungsziel**

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für die Ergänzung der vorhandenen Bebauung und in der Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Im Bereich der Mischgebiete M1 und M2 hat sich keine Mischnutzung im Sinne des § 6 BauNVO entwickelt. Um der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes zu entsprechen, soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Westlich des in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Mischgebietes M1 beabsichtigt die Stadt Dassow, ein weiteres Grundstück planungsrechtlich vorzubereiten und im Rahmen der Nutzungsänderung in das Allgemeine Wohngebiet einzugliedern.



**Abb. 5:** Planungsziele der 3. Änderung in der Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

## 8. **Inhalt des Bebauungsplanes**

Die unveränderten Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 für das Wohngebiet „Am Dorfschlag“ der Stadt Dassow (ehemalige Gemeinde Pötenitz) gelten weiterhin. Sie werden für das WA-Gebiet angepasst. Es werden darüber hinaus redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Nicht für den Planbereich geltende Festsetzungen werden gestrichen. Neue Festsetzungen und inhaltlich angepasste Festsetzungen werden entsprechend gekennzeichnet.

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

### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO als Unterart gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässig.

Ferienwohnungen müssen sich der Hauptnutzung Wohnen unterordnen. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen i. S. von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt gemäß § 13a Satz 2 BauNVO.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a Satz 2 BauNVO, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung

- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

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

Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

In der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow sind die Mischgebiete M1 und M2 festgesetzt.

Im Zuge der 3. Änderung wird anstelle der Mischgebiete ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes hat sich keine Mischnutzung gemäß § 6 BauNVO etabliert. In der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind an anderer Stelle bereits Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden.

Die Zulässigkeit der Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich zum einen an den zulässigen Nutzungen in den bereits vorhandenen Allgemeinen Wohngebieten, zum anderen an den zulässigen Nutzungen in den bisher festgesetzten Mischgebieten.

Eine Nutzung von Grundstücken zu gewerblichen Zwecken innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist im Rahmen der getroffenen Festsetzungen möglich; die Stadt Dassow berücksichtigt die ausnahmsweise Zulässigkeit gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und setzt mit dem erneuten Entwurf die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe entsprechend fest. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen nicht weiter allgemein zulässig sein. Ferienwohnungen und Ferienhäuser i.S. von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 13a BauNVO sind nicht zulässig. Sh. nachfolgende Ausführungen.

Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt gewahrt. Das Allgemeine Wohngebiet dient auch mit den Hoch- bzw. Herabzonungen der Nutzungen vorwiegend dem Wohnen. Infrastrukturelle Einrichtungen, die im Wohngebiet allgemein zulässig sind, sind der Wohnnutzung zugeordnet, damit die Grundbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt werden können. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass die Nutzungen (Ferienwohnungen i.S. § 13a Satz 2 BauNVO, nicht störende Gewerbebetriebe) sich mit den allgemein zulässigen Nutzungen vertragen und aufgrund der Lage in einem Ortsteil, der eine touristische Prägung erfahren kann (auch vor dem Hintergrund der Entwicklung des Schlossareals), zur regulären Ausstattung des Gebietes gehören sollte. Eine Gleichwertigkeit von Wohnen und gewerblicher Nutzung - wie in einem Mischgebiet vorgesehen - ist nicht das Planungsziel.

In den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen, dass der Charakter des Baugebietes gewahrt bleibt.

Zu beachten ist für die dem Bebauungsplan nachgelagerte Genehmigungspraxis, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes gewahrt bleibt. (*"Die Wohnnutzung muss vorherrschen, Wohngebäude und Wohnungen im Vergleich zu anderen Nutzungen zahlenmäßig überwiegen (Stock, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Mai 2017, § 4 BauNVO, Rn. 19) und den Wohncharakter des Gebietes auch unter Berücksichtigung der anderen zulässigen Anlagen erkennbar prägen (BVerwG, Urteil vom 7. September 2017 - 4 C 8.16 - juris Rn. 7)"*). Dem ist auch bei Einzelgenehmigungen in den nachgelagerten Verfahren Rechnung zu tragen.

Eine Nutzung durch Ferienwohnen in Allgemeinen Wohngebieten und in Mischgebieten war bis zur Novellierung der BauNVO im Jahr 2017 aufgrund der Rechtslage nicht zulässig.

Die Stadt Dassow beabsichtigt innerhalb des Plangebietes die Zulässigkeit von Ferienwohnungen, jedoch nur innerhalb eines Gebäudes untergeordnet zur Hauptnutzung Wohnen. Die Zulässigkeit eines Ferienhauses mit überwiegend oder ausschließlich Ferienwohnen soll nicht ermöglicht werden.

Weiterhin hat sich während des Planaufstellungsverfahrens als Ziel für die Nutzung innerhalb des Plangebietes herauskristallisiert, über die Ferienwohnungen hinaus keine Beherbergungsbetriebe zuzulassen.

Während des Aufstellungsverfahrens wurde die BauNVO novelliert und ist in der derzeit geltenden Fassung anzuwenden; Überleitungsvorschriften nach denen die Gemeinden auf vorhergehende Fassungen zurückgreifen könnten, wurden vom Gesetzgeber nicht formuliert. Somit ergibt sich die Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO.

Aufgrund der Zielstellung der Gemeinde zu den Ferienwohnungen und weiteren Beherbergungsbetrieben (sh. vorhergehend) wurden die Festsetzungen dahingehend getroffen, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur als Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO zulässig sind. Darüber hinaus sind Beherbergungsbetriebe - typisch sind hier Hotels und Pensionen in unterschiedlichen Ausführungen - als unzulässig festgesetzt. Ferienwohnungen i.S. § 13a BauNVO als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind als unzulässig festgesetzt. Mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Ferienwohnungen gemäß § 13a Satz 2 BauNVO sind diese nur bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung als Betrieb des Beherbergungsgewerbes zulässig. Aufgrund der nunmehr nur zulässigen untergeordneten Nutzung einer Ferienwohnung ist davon auszugehen, dass diese Ferienwohnungen als nicht störend innerhalb des Baugebiets empfunden werden. Maßgeblich ist eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung.

Ferienwohnungen müssen sich der Hauptnutzung Wohnen unterordnen. Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen i. S. von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erfolgt gemäß § 13a Satz 2 BauNVO.

## **8.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 und 23 BauNVO)**

Überschreitungen der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile, wie Erker oder betonte Eingangsbereiche, sind gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 1,00 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow wird die in der 2. Änderung festgesetzte Baugrenze erweitert. Im Westen des bisher festgesetzten Mischgebietes M1 wird ein zusätzliches Grundstück einbezogen und die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze bestimmt. Das Grundstück wird Teil des Allgemeinen Wohngebietes.

## **8.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Firstrichtung sind für Gebäude mit Walmdächern und Eulenlochdächern (besondere Formen des Walmdaches) zulässig. Für Gebäude mit Walmdächern und Eulenlochdächern sind grundsätzlich giebel- und traufständige Stellungen der Gebäude zulässig (unabhängig von der zeichnerischen Festsetzung im Plan).

Im Unterschied zu Satteldächern weisen Eulenlochdächer eine niedrigere Traufe auf. Die niedrigere Traufe zur Straße wird gesichert.

Rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung sind Firstrichtungen bis zu 50 % der vorhandenen Firslängen der Hauptgebäude zulässig.

#### **8.4 Grundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Grundstücke, die der Errichtung von Einzelhäusern dienen, sind in einer Mindestbreite von 20,00 m vorzusehen. Dabei ist für die heranzuziehende Mindestbreite von Grundstücken die mittlere Grundstücksbreite heranzuziehen, die in Höhe der halben Tiefe des Baugrundstücks in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße des Grundstücks zu ermitteln ist.

Die Festsetzungen werden getroffen, um ein gutes Verhältnis der überbauten Fläche von Haus und Grundstück zu sichern. Eine zu enge Bebauung ist nicht gewünscht. Das Flurstück 123 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz ist deutlich schmaler als die weiteren Grundstücke des Geltungsbereiches.

#### **8.5 Lärmschutzmaßnahmen**

Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gelten für die 3. Änderung fort. Die Lärmpegelbereiche III und IV werden auf das zusätzlich in das Allgemeine Wohngebiet einzugliedernde Grundstück im Westen des bisher festgesetzten Mischgebietes M1 übertragen.

Grundstücke, die der Errichtung von Doppelhäusern dienen, sind für ein Doppelhaus in einer Mindestbreite von 30,00 m vorzusehen (je Doppelhaushälfte mindestens 15,00 m). Dabei ist für die heranzuziehende Mindestbreite von Grundstücken die mittlere Grundstücksbreite heranzuziehen, die in Höhe der halben Tiefe des Baugrundstücks in Bezug auf die jeweilige Erschließungsstraße des Grundstücks zu ermitteln ist.

Ausnahmen von den Regelungen unter 4.1 und 4.2 sind lediglich zulässig, sofern sich Grundstücke an annähernd rechtwinkligen Kurvenbereichen von Straßen befinden. Die städtebaulichen Grundzüge der Planung dürfen dadurch jedoch nicht berührt werden.

Ausnahmsweise ist für das Flurstück 123 der Flur 3 Gemarkung Pötenitz (ehemals Flurstück 39/2 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz), an der Bergstraße, im Gebiet WA-Gebiet, eine Mindestgrundstücksbreite von weniger als 20 m zulässig.

#### **8.6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für Einzelhäuser und Doppelhaushälften mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Im Hinblick auf das Ziel, die Ferienwohnungen nur untergeordnet zuzulassen (sh. Ausführungen unter "Art der baulichen Nutzung" in dieser Begründung), wurde ergänzend die Beschränkung der Ferienwohnungen auf max. 1 festgesetzt. Von der Festsetzung sind nicht nur Gebäude erfasst, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sondern auch Gebäude mit gemischter Nutzung. Hierzu

wird auf die Ausführungen im Landeseinführungserlass M-V - EE M-V 2017, Ziffer 4.2.3, verwiesen.

Wird ein Wohngebäude mit nur 1 Wohneinheit errichtet, kann diese Wohnung keine Ferienwohnung sein. Dies ergibt sich aus den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung.

#### **8.7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die konstruktive Sockelhöhe darf in dem WA-Gebiet maximal 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen. In dem WA-Gebiet darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Als Bezugspunkt gilt die Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes.

#### **8.8 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO, § 14 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen - ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Einhausung der Müllbehälter - und Garagen und überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes (zur öffentlichen Straße hin) nicht hervortreten. Garagen und überdachte Stellplätze müssen von ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur im rückwärtigen Grundstücksteil (entsprechend hinter der straßenabgewandten Seite des Gebäudes) auch außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn die Größe der Grundfläche sämtlicher Nebenanlagen, die außerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Fläche errichtet werden, 30 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Für Garagen und Stellplätze gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 2, 3 BauNVO.

#### **8.9 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen - Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Bei kleinen Flächen entfällt in der Planzeichnung die Randsignatur.

#### **8.10 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Es wurde geregelt, dass die Grundstücke, die i.d.R. an der Bergstraße anliegen, auch über Ein- und Ausfahrten verkehrlich anzubinden sind. Im Umkehrschluss ist somit auch der Anschluss an anderer Stelle unzulässig. Die Wohnruhe auf den rückwärtigen Grundstücken soll gewahrt bleiben.

Die beiden Grundstücke, die bereits über die südlich liegende Straße "Hufschlag" angebunden sind, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

### **9.1 Baukörperausbildung**

In dem WA-Gebiet darf das Längen - Breiten - Verhältnis der Wohngebäude, die unmittelbar an der Eichenallee liegen, 3:1 nicht unterschreiten.

Anbauten, ausgenommen Garagen, dürfen nur an der der Straße abgewandten Seite des Gebäudes errichtet werden. Sie dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten.

Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Anbauten müssen einen Abstand von mindestens 1/2 Stein zu den senkrechten Gebäudekanten einhalten.

Ein Versprung soll gesichert werden. Zugrunde gelegt wird das Mauerwerksmaß (240 mm), somit ergibt sich ein Versprung in der Regel von min. 120 mm.

Windfänge und Erker sind an allen Hausseiten zulässig, wenn ihre Breite nicht mehr als ¼ der jeweiligen Hausseite und ihre Tiefe nicht mehr als 2,00 m beträgt.

Garagen sind als Anbauten an allen Seiten des Hauses außer der Straßenseite zulässig.

Bei freistehenden untergeordneten Nebengebäuden darf die Traufhöhe 3,00 m nicht überschreiten.

Darüber hinaus ist die Fassade insbesondere durch Sockel und Simse zu gliedern.

Ein Sims ist ein waagerechter, lang gestreckter Wandvorsprung.

Ein Sockel ist der untere, abgesetzte Teil des Gebäudes, der zu einer bestimmten Höhe reicht.

Der Sockel wird entweder durch Versatz oder durch Materialwechsel gestaltet.

Die Festsetzungen zu Sockel und Simsen werden getroffen, um die Fassade zu gliedern.

### **9.2 Dächer**

Die Dächer sind mit rot-, braun- oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Engobierte, edelengobierte und glasierte Dacheindeckungen sind zulässig. Andere glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dachflächenseiten der symmetrischen Dachflächen dürfen ungleichmäßig lang sein; jedoch müssen die Dachneigungswinkel gleich sein.

In dem WA-Gebiet sind Dachneigungen zwischen 38° und 48° zulässig.

Bei traufseitig angebauten Garagen ist das Hauptdach über dem Garagenbau abzuschleppen; bei giebelseitig angebauten Garagen ist ein Satteldach in gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen. Die Dächer von freistehenden überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Auf den Begriff Carport wird verzichtet. Bei der Errichtung von überdachten Stellplätzen besteht auch die Möglichkeit, diese seitlich zu verschließen.

Die Dachneigung bei freistehenden Garagen muss mindestens 20° betragen.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-, Gerätehäuser) sind mit Satteldächern von mindestens 20° herzustellen.

Bei Windfängen, Erkern und Veranden sind auch Pult- und flach geneigte Satteldächer zulässig.

Der Dachüberstand darf traufseitig maximal 0,75 m und giebelseitig maximal 0,50 betragen.

Dachgauben sind in Form von Schleppegauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.

Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppegauben müssen mindestens zwei Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen.

Die Dacheindeckung von Gauben und Zwerchgiebeln muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen.

Frontispize und Zwerchgiebel sind durch Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° in das Gefüge des Haupthauses einzupassen. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

Bei Doppelhäusern sind für das jeweilige Gebäude gleiche Materialien und Farben der Dacheindeckungen sowie einheitliche Hauptfirstrichtungen und Dachneigungen zu verwenden.

Für die bestehenden Gebäude, die die bestehende maximale Traufhöhe von 3,50 m überschreiten, wird eine Ausnahme als legitim angesehen.

### **9.3 Außenwände**

Zur Gestaltung der Außenwände sind Sichtmauerwerk, Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachung und glatt geputzte Wandflächen in hellen Farbtönen, z.B. in den Farben cremeweiß, beige oder hellgrau oder Kombinationen der Arten der Wandgestaltung zulässig.

Sockel sind aus Ziegeln bzw. Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.

Holz darf verwendet werden, wenn es nicht mehr als 30 % einer Wandfläche einnimmt. Nicht zulässig sind hochglänzende Baustoffe, wie Edelstahl.

Die Außenwände von Anbauten sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes.

Auflockerungen der Fassaden durch Erker und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Hierbei dürfen auch Metall- und Glaskonstruktionen verwendet werden.

Untergeordnete Nebengebäude können auch in Holzskelettbauweise errichtet werden.

In den Gebieten mit Doppelhäusern und Hausgruppen sind für die im einzelnen betrachteten Gebäude jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Außenwandgestaltung zu wählen.

### **9.4 Fassadenöffnungen**

Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Für ein Gebäude sind jeweils einheitliche Farben für die Fensterrahmung zu wählen.

### **9.5 Webeanlagen**

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.

In dem WA-Gebiet sind Werbeanlagen nur an den Hauswänden sowie an Zäunen in Form von Schildern zulässig. Die Größe der Schilder darf maximal 0,30 x 0,60 m betragen.

In dem WA-Gebiet dürfen selbstleuchtende Werbeanlagen sowie solche mit ausgeschnittener bzw. aufgesetzter Schrift mit Hinterleuchtung nicht verwendet werden. Auch Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.

## **9.6 Einfriedungen**

Einfriedungen sind an den öffentlichen Straßen als Hecken in einer Höhe bis maximal 1,20 m und als Holzzäune mit senkrechter Lattung sowie als Zäune mit gemauerten Pfeilern und Holzfeldern bis maximal 1,00 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche, zulässig. Schmiedeeiserne Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnhöhe zulässig.

Kurze Mauerscheiben, die eine Länge von 2,00 m und eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sind in Verbindung mit Gartentüren, Toren und Stellplätzen für Abfallbehälter gestattet.

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 0,30 m zur nächstgelegener Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die seitliche Ausladung von Hecken darf die zugehörige Straßenbegrenzungslinie nicht überschreiten.

Für die rückwärtigen und seitlichen Einfriedungen, die an öffentliche Flächen grenzen, sind nur Hecken - auch mit innenliegendem Maschendrahtzaun - mit einer maximalen Höhe von 1,40 m zulässig.

Ausnahmsweise ist für die rückwärtige Grundstückseinfriedung des Grundstücks Eichenallee 28a (Flurstück 57/76 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz) zur Einfriedung eine Mauer zuzüglich einer darauf stehenden maximal 1,20 m hohen Zauneinfriedung zulässig.

Gemauerte Pfeiler sind aus roten bis rotbraunen Ziegeln - auch in Kombination mit gelben Ziegeln - oder aus Feldsteinen herzustellen.

## **9.7 Abfallbehälter**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte der Abfallbehälter sind in dem WA-Gebiet des Geltungsbereiches mit Verkleidungen oder durch Einfriedungen aus lebenden Hecken, Pergolen und Holzzäunen zu umschließen. Die Abfallbehälter von Grundstücken, die über Stichstraßen und / oder Stichwege erschlossen werden, sind am Entsorgungstag an der von Müllfahrzeugen angefahrenen Erschließungsstraße bereitzustellen.

## **9.8 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.

## **9.9 Bußgeldvorschrift**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter II.1 bis II.8 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

**10. Grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen  
(§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB i.V.m. Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. BNatSchGNeuregG)**

Für die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubbaumarten zu verwenden. Die Bäume sind in der Hochstämme 3 x verschult, STU 16 - 18 in 1 m Höhe zu pflanzen. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insbesondere sind zu verwenden: Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Spitzahorn, Sommerlinde, Roßkastanie.

Für abschirmende bzw. einfassende Strauchpflanzungen sowie Straßenbegleitgrün sind vorzugsweise folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Heister: 3 x verschult, m. B. Höhe 175- 200 cm;

Sträucher: 2 x verschult, Höhe 125-150 cm.

Bäume: Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher: Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Hasel (*Corylus avellana*).

Sie sind in artspezifischen Pflanzabständen zu pflanzen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen als Einfriedung ausgeschlossen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im östlichen und nordwestlichen Teil des Bebauungsplanes sind in den dafür festgesetzten Bereichen durch die Anpflanzung von Gehölzen zu gestalten (Maßnahme M1 und Maßnahme M5). Für die Bepflanzung sind die unter III.1 und III.2 genannten Gehölzarten zu verwenden. Die Zwischenräume sind überwiegend mit Rasen zu begrünen. An den Straßen und verkehrsberuhigten Bereichen sind die Hochstämme in einem maximalen Abstand von 25 m einzusetzen. Die Stämme sind bei Bedarf durch Anfahrschutz zu sichern. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Regenrückhaltebecken (Maßnahme M1) sind mindestens als dreireihige Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1m, der Abstand zwischen den Sträuchern, innerhalb einer Reihe einer Reihe beträgt maximal 1,50 m.

Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gelegene Regenwasserrückhaltebecken / Regenwasserreinigungsbecken für anfallendes Oberflächenwasser im nordwestlichen Teil des Plangebietes ist so herzurichten, dass es Biotopcharakter entwickeln kann. Es sind flachgeneigte Böschungen in einem Verhältnis von 1:2,5 bis 1:5 auszubilden.

Innerhalb der Vorgärten ist eine Bepflanzung vorzunehmen. Je Vorgarten sind mindestens zwei Solitärsträucher zu pflanzen. Innerhalb der Vorgärten sind auch einzelne exotische Ziergehölze zulässig.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Die Pflanzarbeiten sind bis spätestens ½ Jahr nach Bauabnahme der Hochbauten grundstücksbezogen durchzuführen.

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind die Bäume artgleich oder gemäß Artenliste unter III.1 zu ersetzen.

#### **11. Immissions- und Klimaschutz**

Es sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen auf die vorhandene und auf die geplante Nutzung durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow begründet.

Durch die Ergänzung der vorhandenen Bebauung und die Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet wird keine unzumutbare Erhöhung der Emissionen erwartet.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich geprägten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen. Auf die möglichen Geruchsimmissionen wird hingewiesen.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse werden innerhalb des Plangebietes gewahrt.

Umfangreiche, klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Es bleibt jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz selbst zu verwirklichen. Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen, welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

#### **12. Verkehrliche Erschließung**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird über die Bergstraße verkehrlich erschlossen. Die Erschließung der Erweiterung der vorhandenen Bebauung im Westen des bisherigen Mischgebietes M1 wird ebenfalls über die Bergstraße erfolgen. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Die Zufahrten zu den hinteren Grundstücksteilen erfolgen als private Zufahrt.

#### **13. Ver- und Entsorgung**

Für das Plangebiet ergeben sich keine wesentlich veränderten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Das Grundkonzept der Ver- und Entsorgung wird nicht geändert.

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass das zusätzlich zu bebauende Grundstück östlich des Regenwasserrückhaltebeckens aufgrund der Angrenzung an die bereits vorhandene Bebauung über eine Ergänzung der vorhandenen Anlagen durch Hausanschlüsse erschlossen werden kann.

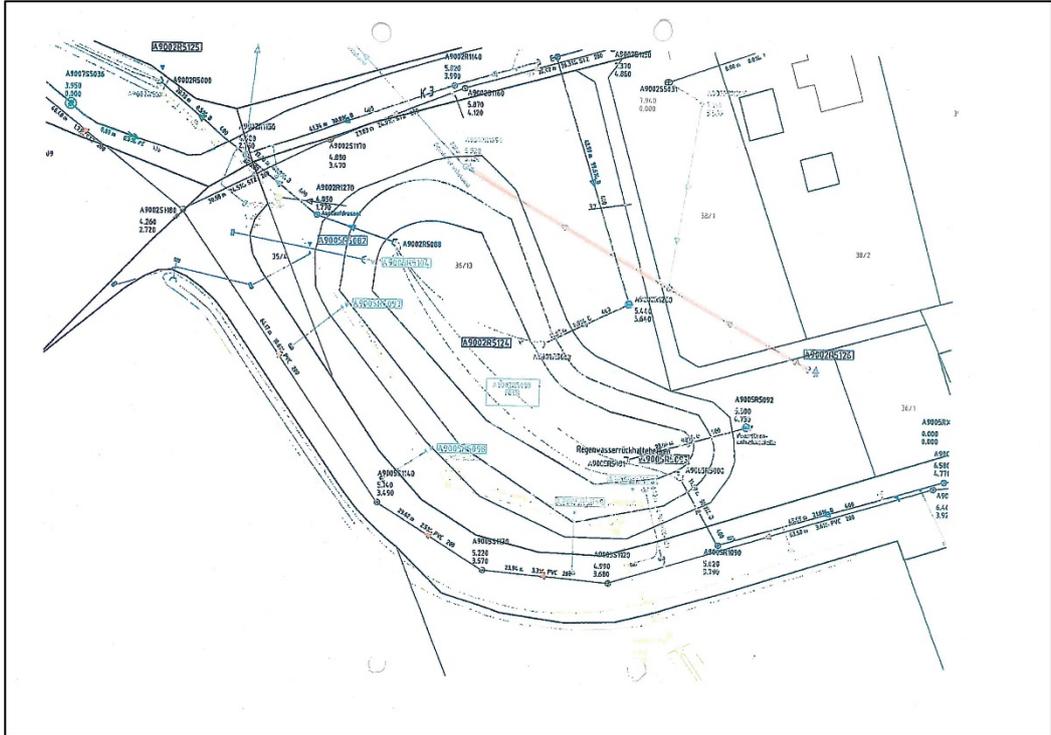
### **13.1 Schächte und Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches**

Die Voraussetzung für die Einbeziehung des Grundstückes bestand darin, dass Belange der Ver- und Entsorgung durch Hauptleitungen nicht berührt sind. Anhand der aktuellen Leitungsauskunft des Zweckverbandes Grevesmühlen hat die Stadt Dassow überprüft, dass keine Leitungen im Bereich des zusätzlich für die Bebauung vorbereiteten Grundstückes vorhanden sind. Die Fläche ist frei von Leitungen, die in der Bewirtschaftung von Verbänden (Zweckverband, Wasser- und Bodenverband) liegen. Der Leitungsbestand wurde nur für diesen Bereich aktualisiert. Für die auf dem Grundstück vorhandenen Anlagen, die weder in der Verantwortung des Zweckverbandes noch des Wasser- und Bodenverbandes sind, wurde der Leitungsbestand (Niederschlagswasser) entsprechend den Angaben des Amtes Schönberger Land ergänzt. Dies betrifft maßgeblich das Flurstück 38/1, aber auch östlich benachbarte Grundstücke. Die Leitungen wurden nachrichtlich übernommen. Vor Bebauung des Flurstückes 38/1 ist die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Ggf. noch vorhandene Funktionen sind zu erhalten, auch bei Umverlegung der Leitungen. Entsprechende Regelungen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens zu treffen zwischen der Stadt Dassow als Grundstückseigentümer sowie dem Käufer des Grundstückes. Die Regelung kann außerhalb der Bauleitplanung erfolgen, da die Stadt Dassow sowohl Grundstückseigentümer als auch Träger der Bauleitplanung ist.

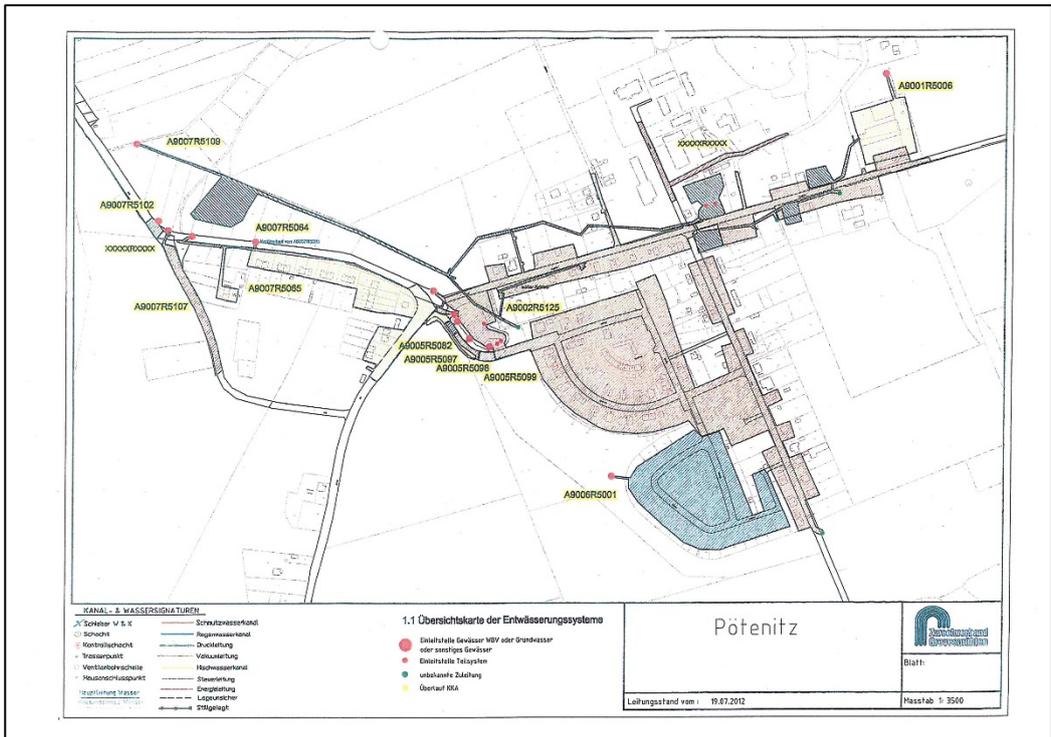
Eine Überprüfung mittels Vernebelung wurde von der Stadt Dassow nicht durchgeführt.

Die Regenwasserleitung parallel zur Bergstraße auf den privaten Grundstücken ist nach Mitteilung des Zweckverbandes Grevesmühlen außer Betrieb. Die o.g. Regelungen sind auch für diesen Leitungsteil zu treffen. Wenn die Leitung trotz Mitteilung des Zweckverbandes noch Funktionen erfüllt, muss ausgeschlossen werden, dass widrige Umstände auf den betreffenden Grundstücken entstehen. Durch die Stadt Dassow ist sicherzustellen, dass die Leitungen tatsächlich nicht mehr benötigt werden oder es ist für adäquaten Ersatz zu sorgen bzw. es sind entsprechende Regelungen vor dem Verkauf und der Bebauung des o.g. Flurstücks.

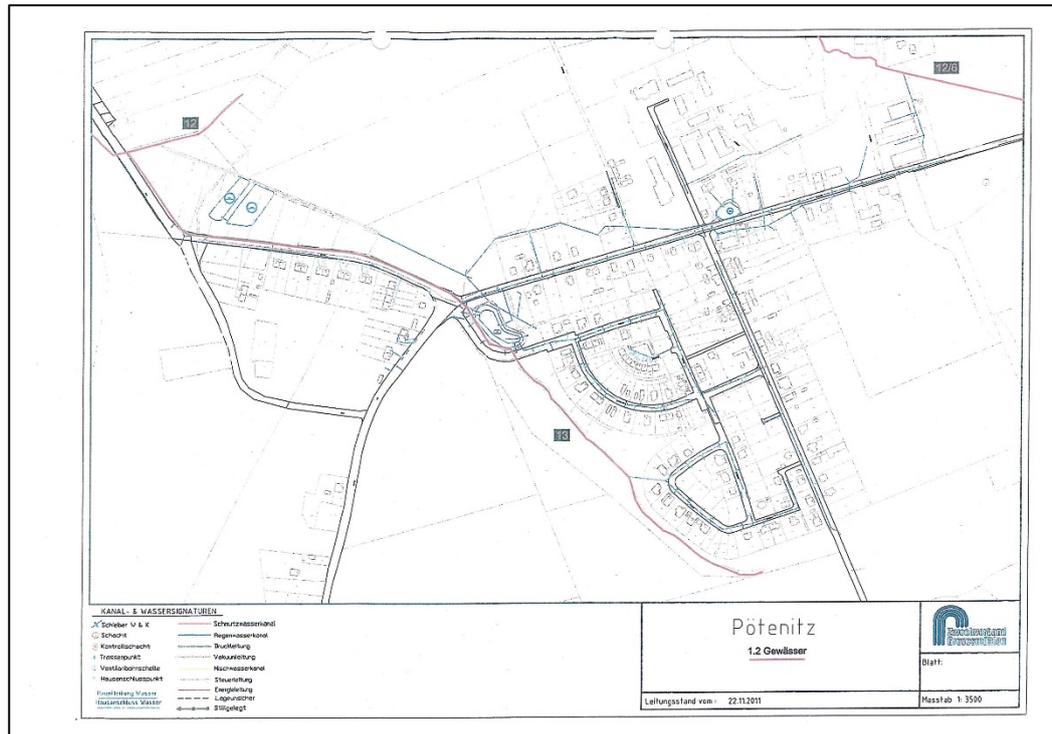
Die Nutzungsänderung der Mischgebiete in ein Allgemeines Wohngebiet hat keine Auswirkungen. Es besteht Baurecht. Unabhängig davon wird geprüft, ob Auswirkungen bestehen. Die Prüfung wird unabhängig vom Planverfahren durchgeführt. Die Stadt verkauft das Grundstück erst, wenn Klärung bezüglich der Leitungsproblematik auf dem Grundstück besteht. Die Regelung zu anderen als den in der Bewirtschaftung befindlichen Anlagen erfolgt durch die Stadt Dassow.



**Abb. 6:** Leitungsverlauf gemäß Bekanntgabe des Amtes Schönberger Land (zur Verfügung gestellt im Juli 2018)



**Abb. 7:** Leitungsverlauf (Übersichtskarte) gemäß Bekanntgabe des Amtes Schönberger Land (zur Verfügung gestellt im Juli 2018)



**Abb. 8:** Gewässerverlauf (Übersichtskarte) gemäß Bekanntgabe des Amtes Schönberger Land (zur Verfügung gestellt im Juli 2018)

### 13.2 Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung

Die mitgeteilten Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen wurden in die Planzeichnung übernommen.

Der Zweckverband Grevesmühlen teilte mit, dass das Grundstück über die Anlagen des Zweckverbandes ver- und entsorgt werden kann. Grundstücksanschlüsse für die Ableitung des Schmutz-, und Niederschlagswassers sind vorhanden. Mit Rechtskraft der 3. Änderung besteht Beitragspflicht.

Auf Antragstellung wird der Hausanschluss für Trinkwasser kostenpflichtig für den Bauherrn hergestellt.

### 13.3 Telekommunikation

Die Telekom teilte mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Der mitgeteilte Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### 13.4 Energieversorgung

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der e.dis AG. Die mitgeteilten Leitungsverläufe werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Eintragungen stellen keine Einweisung dar.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es wird daher für erforderlich gehalten, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit dem Unternehmen durchzuführen. Dazu wird ein Lageplan benötigt, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 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.

### **13.5 Brandschutz**

Die Stadt Dassow ist für die Sicherung der Versorgung mit Löschwasser verantwortlich. Es werden innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zwei Mischgebiete und ein geringfügiger Teil Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Bei dem zu ergänzenden Teil Grünfläche handelt es sich um ein Grundstück. Die Sicherung der Löschwasserversorgung für die Grundstücke innerhalb der bestehenden Mischgebiete erfolgte bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1 und den rechtskräftigen Änderungen. Aufgrund der Nutzungsart und der getroffenen Festsetzungen ist nicht von einer erhöhten Brandgefährdung auszugehen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen wird von keinem erhöhten Sach- und Personenrisiko ausgegangen. Die Festsetzungsmethodik lässt diese Annahme zu.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015, dessen Forderungen einzuhalten sind. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden. Bei der Ausbildung von Holzfachwerk ist darauf zu achten und ggf. zusätzliches Löschwasser durch den Verursacher nachzuweisen.

Der Zweckverband teilte mit, dass im Kreuzungsbereich Siedlung/Bergstraße der Hydrant Nr. 774 für Löschwasserzwecke zur Verfügung steht. Dieser bringt bei Einzelentnahme mehr als 48 m<sup>3</sup>/h, aber weniger als 96 m<sup>3</sup>/h.

Der Hydrant befindet sich in ca. 100 m Entfernung zu dem neu zu ergänzenden Grundstück.

Eine Wendeanlage für die Feuerwehr wird nicht erforderlich, da die Grundstücke von der Bergstraße erschlossen werden.

#### Folgende Hinweise wurden zum Brandschutz durch den Landkreis Nordwestmecklenburg im Beteiligungsverfahren gegeben:

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 (§ 13 LBauO M-V).

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 Feuerwehrezufahrten 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. 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 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 Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt „405 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 W 405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

#### 14. Flächenbilanz

Flächennutzung	Flächengröße (in m <sup>2</sup> )
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>16.274,5</b>
davon innerhalb von Baugrenzen	10.249,5
<b>Öffentliche Grünfläche</b>	<b>3.119,1</b>
<b>Regenwasserrückhaltebecken</b>	<b>3.059,6</b>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>22.453,2</b>

#### 15. Auswirkungen der Planung

Die Stadt Dassow beabsichtigt mit der Planung die Vorbereitung der baulichen Nutzung einer innerörtlichen Fläche und die Änderung der Art der baulichen Nutzung in der Ortslage Pötenitz. Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Mischgebiete M1 und M2 werden in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt und geringfügig ergänzt. Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen wird eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage in Anspruch genommen, welche von einer Umgestaltung und einer Nutzungsintensivierung betroffen sein wird. Durch die Planung kommt es zu Bodenversiegelungen. Eingriffe nach § 13a BauGB sind zulässig.

Auswirkungen auf geschützte Biotop und geschützte Gehölze ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Die in Anspruch genommene Grün-

fläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird adäquat ersetzt. Der Ausgleichsumfang ergibt sich in einer Größe von 1.255 m<sup>2</sup>.

## **16. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Es gelten die nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow. Diese wurden durch Hinweise aus dem Beteiligungsverfahren zur 3. Änderung ergänzt.

### **16.1 Leitungsbestand/Gewässer II. Ordnung**

Der Leitungsbestand wurde innerhalb des Plangeltungsbereiches anhand der mitgeteilten Leitungsauskunft des Zweckverbandes aktualisiert.

Der Wasser- und Bodenverband Wallensteingraben-Küste teilte mit, dass im Plangebiet das Gewässer 2. Ordnung 11:1:13 vorhanden ist. Der mitgeteilte Verlauf des Gewässers wird in die Planzeichnung übernommen.

Darüber hinaus wurde der Leitungsbestand (Niederschlagswasser entsprechend den Angaben des Amtes Schönberger Land ergänzt. Die Leitungen wurden nachrichtlich übernommen. Als Voraussetzung für die Bebauung des Flurstücks 38/1 ist vor Verkauf des Grundstückes durch die Stadt Dassow die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Es ist zu sichern, dass von den Leitungen - auch von der außer Betrieb genommenen Leitung parallel zur Bergstraße innerhalb des Plangebiets - keine Beeinträchtigungen des neu zu bebauenden Grundstückes (Flurstück 38/1) entstehen. Ggf. vorhandene Funktionen sind zu sichern, auch im Fall von Änderungen des Leitungsverlaufes.

### **16.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern 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. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

### **16.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und unverbindlich 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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

#### **16.4 Verhalten bei unnatürlichen Bodenverfärbungen und Gerüchen**

Der Landkreis hat in seiner Stellungnahme im Rahmen der früheren Planverfahren mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vorhanden sind. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit der Grundstücke von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach § 27 Abfall- und Altlastengesetz Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 15. Januar 1997 (GVObI. S. 43) und nach § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 27.09.1994 (BGBl. I S. 2705), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19. Juli 2007 (BGBl. I S. 1462) verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 KrW-/AbfG.

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, besteht die Verpflichtung, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

#### **16.5 Munitionsfunde**

Nach Auskunft des Munitionsbergungsdienstes im Rahmen der früheren Planverfahren liegen für das Gebiet keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

Munitionsfunde sind in Mecklenburg-Vorpommern nicht auszuschließen.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

## **16.6 Bodenschutz**

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtliche zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Vorhabenträger die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Vorhabenträger dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast so weit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

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

## **16.7 Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes**

Im Plangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

## **16.8 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 KrWG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 15 KrWG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

#### **16.9 Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange**

Als Ersatz für die Inanspruchnahme der in der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage ist auf einer Fläche außerhalb des Plangebietes eine gleichartige Grünfläche in einer Größe von 1.255 m<sup>2</sup> mit der Zweckbestimmung Park herzustellen.

#### **16.10 Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Lübeck (WSA Lübeck)**

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeitigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlasse geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

#### **16.11 Belange der Bundeswehr**

Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht betroffen. Bei Einhaltung der beantragten Parameter (Ergänzung der Bebauung mit maximalen Firsthöhen von 9,50 über Grund) bestehen keine Einwände der Bundeswehr.

### **17. Lärmschutzmaßnahmen**

Zum Schutz der Wohnbebauung innerhalb des WA-Gebietes vor Verkehrslärm werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räumen sind zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren.

Ersatzweise wird für die straßenzugewandten Gebäudeformen in dem WA-Gebiet bis zu einem Abstand von 11 m von der Straßenmitte passiver Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich IV und bis zu einem Abstand von 28 m Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Für dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Ab-

hängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Lärmpegel- $R'_{w, res}^{(1)}$ [dB(A)] bereich	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile	
	Wohnräume	Büroräume
IV	40	35
III	35	30

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

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III gilt, Schlaf- und Kinderzimmerfenster auszuschließen oder ersatzweise mit schalldämpften Lüftungen zu versehen.

## 18. Ausgleichs- und Ersatzbelange

Mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow kommt es zu Änderungen in der Nutzung gegenüber der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz). Die festgesetzten Mischgebiete M1 und M2 sollen als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden. Dies hat jedoch keine Auswirkung auf die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Eine Teilfläche, die dem Flurstück 38/1 in der Flur 2 der Gemarkung Pötenitz entspricht und Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist, soll als weiteres Wohngrundstück genutzt und als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Für den fehlenden Bedarf von 1.255 m<sup>2</sup> an öffentlicher Grünfläche ist Ausgleich zu erbringen.

Entsprechend der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz) und der darin verwendeten Bewertungskriterien der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz hat die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage einen Biotopfaktor von 0,4.

Nach Realisierung des Vorhabens besteht ein Biotopwertverlust von 502 Biotopwertpunkten (1.255 m<sup>2</sup> x 0,4 = 502 m<sup>2</sup>) nach dem Modell der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz, der über geeignete Maßnahmen auszugleichen ist.

Der Ausgleich wird über geeignete Maßnahmen im Gemeindegebiet erfolgen. Alternativ erfolgt die Sicherung über den Kauf von Ökopunkten.

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotope in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der rechtswirksamen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow und die naturschutzfachliche Bewertung der geplanten Kompensationsmaßnahme im Gemeindegebiet beruht auf der Anwendung zweier unterschiedlicher Modelle der Bilanzierung; deshalb ist die Bilan-

zierung nach einem einheitlichen Modell nicht möglich. Es wird eine geeignete Maßnahme bestimmt.

Aus diesem Grund wird für die Ausgleichsberechnung angenommen, dass die geplante Ausgleichsmaßnahme einem Wertfaktor des Ist-Zustandes der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage entspricht.

Demnach ergibt sich für die Ausgleichsmaßnahme eine Fläche von 1.255 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des Wertfaktors von 2 und eines Leistungsfaktors von 1 würde bei der Umsetzung einer Parkanlage auf einer Fläche von 1.255 m<sup>2</sup> ein Kompensationsflächenäquivalent (KFÄ) von 2.510 m<sup>2</sup> erbracht werden.

**Da die Parkfläche auf einer Größe von 1.255 m<sup>2</sup> nicht innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden kann, nutzt die Stadt Dassow ersatzweise Ökopunkte der Forst.**

Als Ausgleich im Zusammenhang mit der Realisierung des zusätzlichen Baugrundstücks innerhalb der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 werden aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 2.510 Ökopunkte (entspricht 2.510 m<sup>2</sup> KFÄ) verwendet. Die Zustimmung der Landesforst hierfür liegt vor.

Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der geplanten Kompensationsmaßnahme im Form von Punkten des aufgeführten Ökokontos zu.

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

---

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

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow am ..... gebilligt.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....

Anett Pahl  
1. stellvertretende Bürgermeisterin  
der Stadt Dassow

### **2. Arbeitsvermerke**

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow durch das

Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen  
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0  
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50  
[pbm.mahnel.gvm@t-online.de](mailto:pbm.mahnel.gvm@t-online.de)