

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0649/2018 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	10.08.2018						
	Telefon:	038828-330-1410						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
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 -Abwägungsbeschluss								
Beratungsfolge		Abstimmung:						
23.08.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						
06.09.2018	Hauptausschuss Dassow							
18.09.2018	Stadtvertretung Dassow							

Sachverhalt:

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durch.

Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der zugehörigen Begründung wurden in der Zeit vom 10. Oktober 2016 bis 10. November 2016 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 15.06.2017 gefasst.

Die Planunterlagen wurden gemäß dem Abwägungsergebnis angepasst bzw. ergänzt.

Ursprünglich war im Bebauungsplan Nr. 1 für den Bereich, der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 betrachtet wird, die Festsetzung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO vorgesehen. Unter Berücksichtigung dessen, dass eine Durchmischung wie sie für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO erforderlich ist, wohl nicht umsetzbar ist, hat die Stadt Dassow ihre Zielsetzungen für den Bebauungsplan in Richtung des allgemeinen Wohngebietes nach § 4a BauNVO geändert. Dabei hat sie unter Berücksichtigung dessen, dass aus einem MI-Gebiet ein WA-Gebiet wird die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für nicht störende Gewerbebetriebe und Beherbergungsbetriebe als allgemein zulässig festgesetzt. Dies ist vom Grunde her auch das fortbestehende Ziel für die Planungsabsicht der Stadt Dassow.

Lediglich im Zusammenhang mit den Ferienwohnungen ist es so vorgesehen, dass keine ausschließlichen Ferienhäuser oder Häuser mit ausschließlich Ferienwohnungen entstehen. Es gilt zwar die Festsetzung der allgemeinen Zulässigkeit für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Betriebe des Beherbergungsgewerbes; es wird jedoch die Einschränkung verbindlich vorgegeben, dass keine ausschließlichen Ferienhäuser entstehen dürfen, sondern eine eigentümerbezogene oder eine allgemeine Wohnnutzung mit im Gebäude integriert sein muss.

Die ursprünglich vorgesehene Trennung der Baugrenzen im Bereich der Bergstraße 16 und 18 (Flurstücke 116, 115, 113) wurde nicht weiter favorisiert; die Baugrenze wurde verbunden. Der ursprünglich mit der Trennung der Baugrenzen ermöglichte Verbindungsweg wurde verworfen.

Hierfür wurde eine erneute Beteiligung der Betroffenen erforderlich. Diese wurde im Zuge der erneuten verkürzten Offenlage in der Zeit vom 17. Mai 2018 bis 31. Mai 2018 durchgeführt; parallel wurde in die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In diesem Zusammenhang wurde auch auf die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, die für die Ver- und Entsorgung am südlichen Grundstücksrand festgesetzt waren, verzichtet. Eine Befahrung hier soll nicht erfolgen. Die Zufahrt soll unmittelbar für die rückwärtigen Grundstücke von der Bergstraße erfolgen. Um die Wohnruhe innerhalb des W4-Gebietes des Ursprungsplanes nicht zu beeinträchtigen, wurde dieses hier unmissverständlich festgesetzt.

Aufgrund der erneuten Beteiligungsverfahren ergeben sich Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Stadt Dassow hat die im Planverfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen gesammelt, bewertet und gewichtet. Es ergeben sich für die Stadt:

- zu berücksichtigende Belange und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Belange und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Belange und Stellungnahmen.

Darüber hinaus liegen Stellungnahmen vor, die keine abwägungserheblichen Belange beinhalten und somit zur Kenntnis genommen werden.

Die Stellungnahmen wurden mit entsprechenden Abwägungsvorschlägen dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse in die Planunterlagen ist entsprechend vorzunehmen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat der Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto "Naturwald Roter See I" für den Ersatz der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplanten Kompensationsfläche zugestimmt. Dazu liegt die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoträger) zu verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme bereits vor.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes - einschließlich des weiteren Baugrundstücks - kann über die Anlagen des Zweckverbandes erfolgen.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens auf die Wahrung des Gebietscharakters des festgesetzten Baugebietes zu achten.

Mit den vorliegenden Stellungnahmen von 6 privaten Einwendern wurden Einwendungen zu verschiedenen einzelnen Festsetzungen erhoben, die teilweise jedoch bereits mit dem Ursprungsplan festgesetzt waren und nicht Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sind.

Darüber hinaus ist der Verlauf von Leitungen auf dem westlichsten Grundstück im WA (Flurstück 38/1) zu berücksichtigen und nachrichtlich zu übernehmen. 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.

Beschlussvorschlag:

1. Die während der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 Satz 4 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen hat die Stadt Dassow unter Beachtung des Abwägungsgebotes mit folgendem Ergebnis, wie im Abwägungsvorschlag (Anlage 1) dargestellt, geprüft. Es ergeben sich:

- zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- teilweise zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen,
- nicht zu berücksichtigende Anregungen und Stellungnahmen.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis macht sich die Stadt Dassow zu Eigen. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Das Amt Schönberger Land wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Abwägungstabelle

Anlage 1 zum Beschluss 2018-_____ - Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Satzung über die 3. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow							
für die ehem. Gemeinde Pötenitz für das Wohngebiet "Am Dorfschlag"							
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB							
erneute Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange							
gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB							
ERNEUTER ENTWURF							
Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Posteingang	Schreiben vom	1	2	3
I.	Planungsanzeige						
II.	Träger öffentlicher Belange						
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	17.05.2018	06.06.2018	05.06.2018		x	
II.2	Zweckverband	17.05.2018	13.06.2018	12.06.2018			x
II.3	Wasser- und Bodenverband "Wallensteingraben/Küste"	17.05.2018	21.06.2018	21.06.2018			x
III.	Nachbargemeinden						
	-						
IV.	Öffentlichkeit						
IV.1	Einwender 1		30.05.2018	29.05.2018	x		
IV.2	Einwender 2		30.05.2018	30.05.2018	x		
IV.3	Einwender 3		30.08.2015	29.05.2018	x		
IV.4	Einwender 4		30.05.2018	25.05.2018	x		
IV.5	Einwender 5		01.06.2018	30.05.2018	x		
IV.6	Einwender 6		31.05.2018	31.05.2018	x		
1	Abwägungsrelevante Stellungnahmen						
2	Stellungnahmen mit Hinweisen						
3	Stellungnahmen ohne Anregungen						

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">II.1</div>  <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Die Landrätin Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar Amt Schönberger Land Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Auskunft erteilt Ihnen Melanie Riegel Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen Telefon 03841 3040 8311 Fax 03841 3040 86311 E-Mail mustermann@nordwestmecklenburg.de</p> <p>Unsere Sprechzeiten Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr</p> <p>Unser Zeichen Grevesmühlen, 05.06.2018</p> <p>3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 „Am Dorfschlag“ der Stadt Dassow (ehemalige Gemeinde Pötenitz) hier: erneute Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 17.05.2018, hier eingegangen am 22.05.2018</p> <p>Sehr geehrte Frau Müller,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Dorfschlag“ der Stadt Dassow (ehemalige Gemeinde Pötenitz) mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand März 2018 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand. ①</p> <p>Die Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten:</p> <table border="1" data-bbox="85 1136 875 1374"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="85 1136 875 1165">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="85 1165 566 1236"> FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde </td> <td data-bbox="566 1165 875 1236">②</td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 1236 566 1300"> </td> <td data-bbox="566 1236 875 1300"> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="85 1300 566 1364"> </td> <td data-bbox="566 1300 875 1364"> </td> </tr> </tbody> </table>	Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen		FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde	②				
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen									
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde	②								

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind. ③</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Melanie Riegel SB Bauleitplanung</p>	<p>Zu 3: Die nachfolgenden Anregungen und Hinweise der Sachgebiete werden im Rahmen der Abwägung behandelt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Anlage Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Bauleitplanung Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Allgemeines</u> Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Am Dorfschlag“ der Stadt Dassow (ehemalige Gemeinde Pötenitz) liegt zur erneuten Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB vor. Diese erfolgt aufgrund der geänderten Rechtslage durch die Novellierung des BauGB und der BauNVO im Mai 2017. Die Aufnahme des § 13a in das BauGB, der die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in den Baugebieten nach §§ 2-7 BauNVO regelt, war Anlass für die erneute Beteiligung mit dem Ziel das Problem mit den Ferienwohnungen im WA zu steuern.</p> <p>Mit Blick auf das Problem Ferienwohnung im WA, sollte das gesamte Gebiet des B-Plans Nr. 1, also auch der Ursprungsplan geprüft werden und eine entsprechende Neuregelung und Steuerung stattfinden.</p> <p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> Keine Hinweise.</p> <p><u>III. Planerische Festsetzungen</u> <u>Planzeichnung:</u> Keine Hinweise.</p> <p><u>Planzeichenerklärung:</u> Keine Hinweise.</p> <p><u>Text - Teil B:</u> <u>Zu 1. Art der baulichen Nutzung</u> Die Änderungen hinsichtlich der Art der Nutzung sind eindeutig, unmissverständlich und zweifelsfrei zu formulieren und für die Lesbarkeit und Verständlichkeit zusammenzufassen (1.2 + 1.3, 1.4 + 1.6).</p> <p>Wenn in allgemeinen Wohngebieten Ferienwohnungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. Abs. 9 BauGB für allgemein zulässig erklärt werden, ist zu beachten, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleiben muss.</p>	<p>A Zu 1: Es erfolgte die erneute Beteiligung mit dem erneuten Entwurf des Bebauungsplanes. Die nachfolgend aufgeführten Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der Abwägung behandelt.</p> <p>Zu 2: Die Angaben zum Inhalt des Bebauungsplanes in Bezug auf die Zulässigkeit von Ferienwohnungen werden wiedergegeben.</p> <p>Zu 3: Die Auseinandersetzung zu den Ferienwohnungen erfolgt in einem gesonderten Aufstellungsverfahren.</p> <p>Zu 4: Seitens des SG Bauleitplanung werden keine Hinweise und Anregungen zu den Verfahrensvermerken, Rechtsgrundlagen und der Präambel gemacht.</p> <p>Zu 5: Seitens des SG Bauleitplanung werden keine Hinweise und Anregungen zur Planzeichnung gemacht.</p> <p>Zu 6: Seitens des SG Bauleitplanung werden keine Hinweise und Anregungen zur Planzeichenerklärung gemacht.</p> <p>Zu 7: Die textlichen Festsetzungen wurden eindeutig, unmissverständlich und zweifelsfrei formuliert. Eine Zusammenfassung wird nicht vorgenommen.</p> <p>Zu 8: Die Zweckbestimmung des Baugebietes (Allgemeines Wohngebiet) ist zu wahren. Dazu wird auf die Darlegungen in der Begründung unter Pkt. "8.1 Art der baulichen Nutzung". 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</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>Das ist spätestens dann infrage zu stellen, wenn sich abzeichnet, dass sich der Anteil der Wohnungen und Ferienwohnungen im Baugebiet die Waage hält, d.h. im Schnitt bei 50/50 liegt. In der Begründung heißt es dazu, dass das im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungs- und Genehmigungsfreistellungsverfahren berücksichtigt werden muss. Ich weise daraufhin, dass für die Genehmigungsfreistellungsverfahren nach § 62 LBauO M-V keine Überprüfung der Bauantragsunterlagen durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erfolgt, d.h. in diesem Fall obliegt es den Gemeinden zu prüfen, ob durch die beantragten Nutzungen der Charakter des Baugebiets gewahrt bleibt.</p> <p><u>Zu 5.</u> Um Missverständnisse zu vermeiden und dem Bestimmtheitsgebot zu genügen, ist in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen, dass Ferienwohnungen sich der Hauptnutzung (hier: dem Wohnen) unterordnen müssen. Da sie als Unterart der Beherbergungsbetriebe zulässig sind, können sie nach § 13a Satz 2 BauNVO aber nur als Räume zugelassen werden. Auch das ist mit aufzunehmen, da die Begründung nicht am Festsetzungscharakter des B-Planes teilnimmt.</p> <p><u>IV. Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p> <p>Ferienwohnungen sind abstrakt bestimmbare Anlagenarten i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO. Hiernach bedeuten die angeführten „besonderen“ städtebaulichen Gründe in § 1 Abs. 9 BauGB, dass es spezielle Gründe gerade für die gegenüber § 1 Abs. 5 noch feinere Ausdifferenzierung der zulässigen Nutzungen geben muss.</p> <p><u>FD Bauordnung und Umwelt</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <p>Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 20%; background-color: black;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> </table>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>Weiter 8: 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.</p> <p>Zu 9: Die Zuständigkeiten für die unterschiedlichen Genehmigungsverfahren erfolgt nach den landesrechtlichen Regelungen, derzeit wie in der Stellungnahme aufgeführt.</p> <p>Zu 10: Dies geht bereits aus dem § 13a der BauNVO hervor. Um Missverständnissen vorzubeugen, sind die textlichen Festsetzungen entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Zu 11: Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Zu 12: Unter dem Punkt "8.1 Art der baulichen Nutzung" wurde eine entsprechende Begründung bereits vorgenommen.</p> <p>B</p> <p>Zu 1: Entgegenstehende Belange aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde werden zur vorliegenden Bauleitplanung nicht hervorgebracht.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.									
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss					
	<p>Eingriffsregelung: Frau Hamann Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See I“ (VR-021) ist geeignet, die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Dassow (ehem. Gemeinde Pötenitz) überplante Kompensationsfläche zu ersetzen.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eingriffsverursacher die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme einzuholen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren. Die verbindliche Reservierung ist mit einzureichen. Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 - Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. GI.Nr. 791-9-7)</p> <p>Untere Wasserbehörde: Herr Schawe</p> <table border="1" data-bbox="80 922 775 1161"> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> </table> <p>Es ergeben sich mit den vorgelegten Unterlagen zur 3. Änderung des B-Plan Nr. 1 Pötenitz der Stadt Dassow keine zusätzlichen wasserrechtlichen Anforderungen. Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.09.2008 (AZ: 66.11-20-20-58022-161-08) bleibt bestehen.</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>Zu 2: Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der geplanten Kompensationsmaßnahme in Form von Punkten des aufgeführten Ökokontos zu.</p> <p>Zu 3: Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor Satzungsbeschluss vorzunehmen. Anbei die Zustimmung der Landesforst zur Verlängerung der Reservierung:</p> <div data-bbox="981 507 1639 801" style="text-align: center;">  <p>Landesforst Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p>  </div> <p><small>Landesforst MV · Gleviner Burg 1 · 18273 Güstrow</small></p> <p>Bearbeitet von: Herr Marten Seidel</p> <p>Planungsbüro Mahnel z.H. Frau Förster Rudolf-Breitscheid-Straße 11 23936 Grevesmühlen</p> <p>Telefon: 03843/8301-204 Fax: 03843/8301-420 E-Mail: marten.seidel@foa-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 7427.3 (bitte bei Schriftverkehr angeben) Güstrow, 10. Juli 2018</p> <p>Verlängerung der Reservierung von Ökopunkten aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1</p> <p>Sehr geehrte Frau Förster,</p> <p>hiermit verlängere ich die Reservierung von 2.510 Ökokontopunkten für die Stadt Dassow bis zum 31.12.2018.</p> <p>Ökokonto: VR-021 Naturwald Roter See 1</p> <p>Kompensation für: B-Plan 1 (3. Änderung) der Stadt Dassow (Pötenitz)</p> <p>Vorhabensträger: Stadt Dassow</p> <p>Reservierte Punkte: 2.510</p> <p>Reservierung bis: 31.12.2018</p> <p>Die Reservierung gilt vorbehaltlich der Zustimmung der UNB, diese ist durch den Vorhabensträger zu erbringen. Ich bitte die Reservierung schriftlich zu bestätigen</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>M. Seidel</i> Marten Seidel</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.								
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.								

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>Eingriffsregelung: Frau Hamann Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Naturwald Roter See I“ (VR-021) ist geeignet, die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.1 der Stadt Dassow (ehem. Gemeinde Pötenitz) überplante Kompensationsfläche zu ersetzen.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eingriffsverursacher die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme einzuholen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren. Die verbindliche Reservierung ist mit einzureichen. Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.</p> <p>Rechtsgrundlagen</p> <p>ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 - Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. GI.Nr. 791-9-7)</p> <p>Untere Wasserbehörde: Herr Schawe</p> <table border="1" data-bbox="78 922 869 1161"> <tr> <td data-bbox="78 922 772 997">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="772 922 869 997"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="78 1002 772 1109">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="772 1002 869 1109"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="78 1114 772 1161">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="772 1114 869 1161"></td> </tr> </table> <p>Es ergeben sich mit den vorgelegten Unterlagen zur 3. Änderung des B-Plan Nr. 1 Pötenitz der Stadt Dassow keine zusätzlichen wasserrechtlichen Anforderungen. Die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 15.09.2008 (AZ: 66.11-20-20-58022-161-08) bleibt bestehen.</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>Zu 4: Die Rechtsgrundlagen werden aufgeführt. Die Begründung ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>C</p> <p>Zu 1: Entgegenstehende Belange aus Sicht der Unteren Wasserbehörde werden zur vorliegenden Bauleitplanung nicht hervorgebracht.</p> <p>Zu 2: Anregungen und Hinweise werden aktuell nicht hervorgebracht. Die aufgeführte Stellungnahme vom 18.09.2008 wurde im Aufstellungsverfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Rahmen der Gesamtstellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg abgegeben. Die Stellungnahme zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Pötenitz wurde in dem entsprechenden Verfahren behandelt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.									
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div data-bbox="85 300 869 359" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>Rechtsgrundlagen</p> </div> <p data-bbox="85 384 869 472"> WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. S. 2771) </p> <p data-bbox="85 501 869 588"> LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432) </p>	<p data-bbox="965 304 1503 360"> Zu 3: Die Rechtsgrundlagen werden zu Kenntnis genommen. </p>	<p data-bbox="1848 331 2107 360"> Zur Kenntnis zu nehmen. </p>

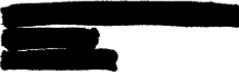
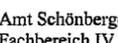
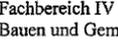
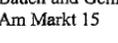
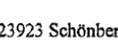
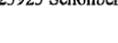
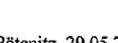
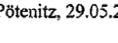
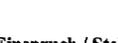
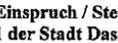
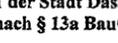
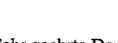
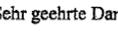
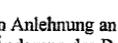
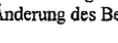
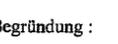
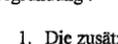
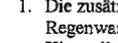
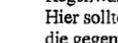
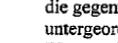
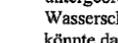
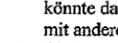
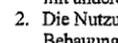
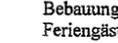
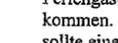
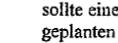
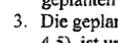
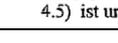
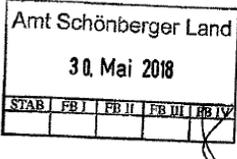
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen</p> <p>Amt Schönberger Land FB IV Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Amt Schönberger Land 13. Juni 2018 Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen</p> <p>STAB FB I FB II FB III FB IV Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p>- Der Verbandsvorsteher - <i>IV.2</i></p> <p>Standort- und Anschlusswesen</p> <p>Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr</p> <p>Mein Aktenzeichen: t1/ck Sachaukunft: Cornelia Kumbornuss Durchwahl: 757 610 Datum: 12.06.2018</p> <p>Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz für das Wohngebiet „Am Dorfschlag“ Reg.-Nr.: 722/07-28</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 18.05.2018 baten Sie um unsere Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Planungsstand: erneuter Entwurf 20.03.2018). Mit dieser Änderung wird die Voraussetzung für die Bebauung eines weiteren Grundstückes geschaffen. Bisher war diese Fläche als Grünfläche festgesetzt. Im erneuten Entwurf sind redaktionelle Anpassungen erfolgt, die auf die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung keine Auswirkungen haben.</p> <p>Die Stellungnahme des ZVG vom 30.11.2016 besitzt daher weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen <i>u.c.</i> Andreas Lachmann</p> <p>Verteiler: • Empfänger • ZVG t1</p>	<p>Zu 1: Die aufgeführten Grundlagen der Planung werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2: Die Änderungen, die mit dem erneuten Entwurf erfolgt sind, haben keine Auswirkungen auf die Belange des Zweckverbandes.</p> <p>Zu 3: Die aufgeführte Stellungnahme des ZVG vom 30.11.2016 wurde im Rahmen der Beteiligung mit dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow abgegeben. Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 15.06.2017 gefasst. Die Planunterlagen (erneuter Entwurf) wurden gemäß dem Abwägungsergebnis angepasst bzw. ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme und Ihre Auswertung sh. nachfolgend.</p> <p>Darüber hinaus werden vom ZVG keine Belange geltend gemacht.</p> <p>Zu 4: Es werden keine Änderungen oder Ergänzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 vorgenommen, die eine erneute Beteiligung nach den Vorgaben des BauGB zur Folge haben. Insofern sind weitere Beteiligungen oder Abstimmen im Rahmen der weiterführenden Planung und Durchführung der Baumaßnahmen - außerhalb des Bauleitplanverfahrens - vorzunehmen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2018-_____ - Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
Stellungnahme ZVG zum Entwurf

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p>Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen</p> <p>Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p>- Der Verbandsvorsteher -</p> <p>Amt Schönberger Land FB IV Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Standort- und Anschlusswesen</p> <p>Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 18.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr</p> <p>02. Dez. 2016</p> <p>Min. Mitarbeiter: 11/ck Sachbearbeiter: Cornelia Kumbemuss Durchwahl: 757 712 Datum: 30.11.2016</p> <p>Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz für das Wohngebiet „Am Dorfschlag“ Reg.-Nr.: 722/07-28</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 03.11.2016 baten Sie um unsere Stellungnahme zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (Planungsstand: Entwurf 19.07.2016). Mit dieser Änderung wird die Voraussetzung für die Bebauung eines weiteren Grundstückes geschaffen. Bisher war diese Fläche als Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Das Grundstück kann über die Anlagen des ZVG ver- und entsorgt werden. Grundstücksanschlüsse für die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers sind vorhanden. Mit Rechtskraft dieser 3. Änderung entsteht die Beitragspflicht.</p> <p>Auf Antragstellung wird der Hausanschluss für Trinkwasser kostenpflichtig für den Bauherrn hergestellt. Im Kreuzungsbereich Siedlung/Bergstraße gibt es einen Hydranten Nr. 774, der für Löschwasserzwecke zur Verfügung steht. Dieser bringt bei Einzelenlnahme mehr als 48 m³/h, aber weniger als 96 m³/h.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen <i>A. Lachmann</i> Andreas Lachmann</p> <p>Verteiler: *Telefonpfänger* Telefax: (0381) 75 71 11 *ZVG §1-9* e-mail: info@zweckverband-gvm.de Internet: www.zweckverband-gvm.de St.-Nr.: 08014402307 USt-Ident-Nr.: DE137441833</p> <p>Bankverbindungen: Sparkasse Mecklenburg-Nordwest Kto.-Nr. 1020 044 200 BLZ 140 510 00 IBAN DE25 1405 1000 1000 0442 00 BIC NOLADE21WIS</p> <p>Commerzbank AG Kto.-Nr. 358 18 16 BLZ 120 400 00 IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00 BIC COBADE33XXX</p> <p>DKB Deutsche Kreditbank AG Kto.-Nr. 20 34 22 BLZ 120 300 00 IBAN DE39 1200 0000 0000 2034 22 BIC BYLADEM1001</p> 	<p>Zu 1. Die aufgeführten Grundlagen der Planung werden von der Stadt zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die Stadt Dassow berücksichtigt, dass das Grundstück über die Anlagen des ZVG ver- und entsorgt werden kann. Es sind Grundstücksanschlüsse für die Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers vorhanden. Mit der Rechtskraft der 3. Änderung entsteht die Beitragspflicht.</p> <p>Zu 3. Der Hinweis wird berücksichtigt und ergänzt.</p> <p>Zu 4. Der Hinweis wird berücksichtigt. Der zur Verfügung stehende Hydrant Nr. 774 soll für die Bereitstellung von Löschwasser genutzt werden. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern. Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden. Die Bedachungen sind gemäß Festsetzungen als Harddacheindeckung zu errichten. Die Bereitstellung von Löschwasser für das zu ergänzende Grundstück wird gesichert. Für die weiteren Grundstücke des Plangeltungsbereiches wurde die Löschwasserversorgung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 gesichert.</p> <p>Zu 5. Die erneute Beteiligung des Zweckverbandes erfolgt im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 mit dem erneuten Entwurf.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p> <p>Zu berücksichtigen</p> <p>Zu berücksichtigen</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2018-_____ - Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<p style="text-align: center;">Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“ KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em;">1.3</p> <p><u>WBV „Wallensteingraben-Küste“, Am Wehberg 17, 23972 Dorf Mecklenburg</u></p> <p>Amt Schönberger Land Gemeinde Dassow Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 25%;">Bearbeiter</td> <td style="width: 25%;">Ihre Zeichen/Nachricht vom</td> <td style="width: 25%;">Unser Zeichen</td> <td style="width: 25%;">Datum</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">Dorf Mecklenburg, den 21.06.2018</td> </tr> </table> <p>Betr.: Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow der ehemaligen Gemeinde Pötenitz</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herrn,</p> <p>der o. g. 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 wird seitens des Wasser- und Bodenverbandes zugestimmt. Anlagen des Verbandes sind durch die Änderung nicht betroffen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p> <p>Brüsewitz Geschäftsführer</p>	Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum				Dorf Mecklenburg, den 21.06.2018	<p>Zu 1: Die Zustimmung zur vorliegenden Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2: Belange des Wasser- und Bodenverbandes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt; es werden Anregungen und Hinweise nicht zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Bearbeiter	Ihre Zeichen/Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum								
			Dorf Mecklenburg, den 21.06.2018								

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">IV./1.</p> <div style="text-align: center;">                                        </div> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung Am Markt 15</p> <p>23923 Schönberg</p> <p>Pötenitz, 29.05.2018</p> <p>Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Frist 31.5.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Anlehnung an das Schreiben von [Redacted] erheben wir Einspruch gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zusätzliche Ausweisung eines Baugrundstücks direkt neben dem Regenwasserrückhaltebecken stellt eine ökologisch nicht vertretbare Änderung dar. Hier sollte besser eine Streuobstwiese o.ä. angepflanzt werden. Die Begründung, dass die gegenüberliegende Bebauung ebenfalls auf dieser Höhe anfängt ist hier von untergeordneter Bedeutung. Ferner wäre auf diesem Grundstück ggf. auch mit Wasserschäden etc. zu rechnen und durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche könnte das Rückhaltebecken ggf. nicht mehr ausreichend sein. (Ferner ist der Tausch mit anderen Ökopunkten, die nicht in der Stadt Dassow liegen unzulässig. 2. Die Nutzung von ursprünglich für die Dauernutzung von Familien angelegte Bebauung durch Ferienwohnungen stellt eine Veränderung der Struktur dar. Feriengäste haben andere Verhaltensweisen und es wird zu Ruhestörungen etc. kommen. Insbesondere der Punkt 5.2. ist hierbei als kritisch einzustufen, allenfalls sollte eine Ferienwohnung je Bauvorhaben genehmigt werden, somit bei den geplanten 10 Einheiten max. 1 Ferienwohnung. 3. Die geplante Ausnahmeregelung bzgl. der erforderlichen Grundstücksbreite (Punkt 4.5) ist unzulässig, da damit das Gesamtbild der Bergstr. zerstört wird. <div style="text-align: right;">  </div>	<p>Zu 1: Die Stadt Dassow verfolgt mit der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes im westlichen Plangeltungsbereich. Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Mischgebiete M 1 und M 2 werden damit um ein Baugrundstück ergänzt. Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen wird die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu einem Teil in Anspruch genommen, welche dann von einer Umgestaltung und Nutzungsintensivierung betroffen ist. Durch die Planung kommt es zu Bodenversiegelungen. Eingriffe gelten nach § 13a BauGB als zulässig.</p> <p>Die Auswirkungen der Änderung eines Teils der Grünfläche wurden in der Begründung unter Pkt. "18 Ausgleichs- und Ersatzbelange" entsprechend dargestellt. Da die Parkfläche in der erforderlichen Größe nicht innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden kann, nutzt die Stadt Dassow ersatzweise Ökopunkte der Forst. Als Ausgleich werden aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 2.510 Ökopunkte (entspricht 2.510 m² KFÄ) verwendet. Die Zustimmung der Landesforst hierfür liegt vor. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss. In Ihrer Stellungnahme hat die Untere Naturschutzbehörde dem Kauf von Ökopunkten aus dem aufgeführten Ökokonto zugestimmt.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets ist als gesichert zu betrachten. Der Zweckverband hat dies in seiner Stellungnahme zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mitgeteilt.</p> <p>Der Leitungsbestand (Niederschlagswasser) wurde entsprechend den Angaben des Amts Schönberger Land ergänzt. Die Leitungen wurden nachrichtlich über in die Planunterlagen übernommen. Als Voraussetzung für die Bebauung des Flurstücks 38/1 ist vor Verkauf und Bebauung des Grundstückes durch die Stadt Dassow die schadhlose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Durch die Stadt Dassow ist sicherzustellen, dass die Funktionen der Leitungen weiterhin gewährleistet sind, auch bei Umverlegung der Leitungen; oder es ist sicherzustellen, dass die Leitungen tatsächlich nicht mehr benötigt werden. Die Regelung kann außerhalb der Bauleitplanung erfolgen, da die Stadt Dassow sowohl Grundstückseigentümer als auch Träger der Bauleitplanung ist.</p> <p>Die Stadt Dassow hält an der Ausweisung der Ergänzung des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Baugrundstück fest.</p> <p>Zu 2: Die Untere Naturschutzbehörde hat der Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto "Naturwald Roter See I" für den Ersatz der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplanten Kompensationsfläche zugestimmt. Dazu liegt die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoträger) zu verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme bereits vor.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss										
	<p style="text-align: right;">IV./1.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> Amt Schönberger Land 30. Mai 2018 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">STAB</td> <td style="width: 15%;">FB I</td> <td style="width: 15%;">FB II</td> <td style="width: 15%;">FB III</td> <td style="width: 15%;">FB IV</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">✓</td> </tr> </table> </div> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Pötenitz, 29.05.2018</p> <p>Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Frist 31.5.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in Anlehnung an das Schreiben von [REDACTED] erheben wir Einspruch gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zusätzliche Ausweisung eines Baugrundstücks direkt neben dem Regenwasserrückhaltebecken stellt eine ökologisch nicht vertretbare Änderung dar. Hier sollte besser eine Streuobstwiese o.ä. angepflanzt werden. Die Begründung, dass die gegenüberliegende Bebauung ebenfalls auf dieser Höhe anfängt ist hier von untergeordneter Bedeutung. Ferner wäre auf diesem Grundstück ggf. auch mit Wasserschäden etc. zu rechnen und durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche könnte das Rückhaltebecken ggf. nicht mehr ausreichend sein. (Ferner ist der Tausch mit anderen Ökopunkten, die nicht in der Stadt Dassow liegen unzulässig. 2. Die Nutzung von ursprünglich für die Dauernutzung von Familien angelegte Bebauung durch Ferienwohnungen stellt eine Veränderung der Struktur dar. Feriengäste haben andere Verhaltensweisen und es wird zu Ruhestörungen etc. kommen. Insbesondere der Punkt 5.2. ist hierbei als kritisch einzustufen, allenfalls sollte eine Ferienwohnung je Bauvorhaben genehmigt werden, somit bei den geplanten 10 Einheiten max. 1 Ferienwohnung. 3. Die geplante Ausnahmeregelung bzgl. der erforderlichen Grundstücksbreite (Punkt 4.5) ist unzulässig, da damit das Gesamtbild der Bergstr. zerstört wird. 	STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV					✓	<p>Zu 3: 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. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen. 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. In den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen, dass der Charakter des Baugebietes gewahrt bleibt. Die Stadt bleibt bei den diesbezüglich getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Zu 4: Die Festsetzung I./ Ziffer 4.5 wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (und seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen. Es beinhaltet eine Ausnahmeregelung zur Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite für das Flurstück Nr. 123 (damals Flurstück Nr. 39/2). Es befindet sich innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung. Die generell festgesetzte Mindestgrundstücksbreite von 20 m wird nur geringfügig unterschritten und wird daher als zulässig geregelt. Aufgrund von bereits realisierten Grundstücksteilungen ergibt sich ein Restgrundstück. Da ohne Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung nach § 34 BauGB auch zulässig wäre, wird für diesen Fall eine Ausnahmeregelung festgesetzt. Da in übrigen Fällen grundsätzlich die Breitenregelung umgesetzt werden kann, bleibt diese als Festsetzungsbestandteil grundsätzlicher Art erhalten.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV									
				✓									

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>4. Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A und die Baubehörde Beachtung finden. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firsthöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken.</p> <p>5. Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden.</p> <p>6. Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen.</p> <p>7. Punkt 2.4 – Die vorgesehenen Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist.</p> <p>8. Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende Sichtschneisen in normalerweise geschlossenen Dächern / Erkern entstehen. Insbesondere dürfen keine Glasgiebel, Glasspalte o.ä. zur Seite Bergstr. genehmigt werden.</p> <p>Sollte trotzdem eine Änderung ohne Beachtung dieser Stellungnahme erfolgen und die Bebauung gestartet werden, halten wir eine Klage gegen die Baubehörde und die Bauherren offen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> </p>	<p>Zu 5: Die Festsetzung I./ Ziffer 6 wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 getroffen. Die getroffene Höhenregelung ermöglicht lediglich die Errichtung von Gebäuden mit einem Sockel in einer Höhe von maximal 60 cm über dem unteren Bezugspunkt (hier :Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes). Die Sockelhöhe ermöglicht dem Bauherren entsprechend Spielraum bei der Festlegung der Höhenlage des Gebäudes, innerhalb eines Rahmens der durch ortstypische Bebauung vorgegeben ist. Das angesprochene Urteil Bergstraße 5/7 gegen Strandweg 2A kann hier nicht herangezogen werden, da sich sowohl die Bergstraße 5/7 als auch der Strandweg 2A nördlich der Bergstraße befinden und in einer anderen Lagebeziehung zueinander stehen als das vorliegende Plangebiet. Das Plangebiet und den Strandweg 2A trennen die nördlich der Bergstraße gelegene Bebauung mit einer Grundstückstiefe von ca. 60 m und die Bergstraße selbst, so dass die Stadt davon ausgeht, dass aufgrund der Festsetzung zur Sockelhöhe keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die Firsthöhe wurde gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner bereits rechtskräftigen Änderungen) mit max. 9,50 m über dem Bezugspunkt für das Plangebiet übernommen. Die Stadt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen der Sockelhöhe sowie der Firsthöhe.</p> <p>Zu 6: Unter der textlichen Festsetzung I./ 7 wurden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen getroffen. Hiernach sind Garagen und überdachte Stellplätze in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen und gilt weiterhin fort. Aufgrund der Größe der Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 40 m besteht hinreichend Spielraum zur Unterbringung der Garagen und überdachten Stellplätze auf den Grundstücken. Die Flächenversiegelung aufgrund von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nach den gesetzlichen Anforderungen zu beachten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Zu 7: Mit der Festsetzung unter I/ 9. wurde festgesetzt, dass die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken innerhalb des festgesetzten innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nur an der Bergstraße zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flurstücke 115 und 118. 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</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>4. Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A und die Baubehörde Beachtung finden. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firsthöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken.</p> <p>5. Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden.</p> <p>6. Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen.</p> <p>7. Punkt 2.4 – Die vorgesehenen Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist.</p> <p>8. Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende Sichtschneisen in normalerweise geschlossenen Dächern / Erkern entstehen. Insbesondere dürfen keine Glasgiebel, Glasspalte o.ä. zur Seite Bergstr. genehmigt werden.</p> <p>Sollte trotzdem eine Änderung ohne Beachtung dieser Stellungnahme erfolgen und die Bebauung gestartet werden, halten wir eine Klage gegen die Baubehörde und die Bauherren offen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> </p>	<p>Weiter zu 7: Grundstücken soll gewahrt bleiben. Die beiden Grundstücke, die bereits über die südlich liegende Straße "Hufschlag" angebunden sind, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.</p> <p>Zu 8. Es wird in der Stellungnahme Bezug auf die Festsetzung II./ 2.4 genommen. Hier ist geregelt, dass bei traufseitig angebauten Garagen das Hauptdach über dem Garagenanbau abzuschleppen ist und bei giebelseitig angebauten Garagen ein Satteldach gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen ist. Die Dächer von freistehenden überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen muss mindestens 20° betragen. Die Stadt Dassow erachtet diese Vorgaben als ausreichend.</p> <p>Zu 9: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen - bis auf 3 geringfügige Anpassungen, die jedoch nicht die Ausführung von Bauteilen mit Glas beinhalten - dem Ursprungsplan Nr. 1 sowie seinen rechtskräftigen Änderungen. Die aufgeführte Ausbildung der einzelnen Bauteile wird mit den Festsetzungen nicht derart detailliert geregelt; dies ist dem Einzelfall zuzuordnen und nicht die Zielsetzung für allgemeingültige gestalterische Regelungen im Bebauungsplan. Die Grundstücke des Plangebietes sowie des angrenzenden Gebietes sind groß genug, um die Sichtschutzbelange und Abgrenzung gegenüber der Nachbarbebauung realisieren zu können. Gleiches gilt zu gegenüberliegenden Bebauung entlang der Bergstraße (hier ist ein Abstand der straßenbegleitenden Bebauung von Fassade zu Fassade von ca. 20 m vorzufinden). Zu den nördlich der straßenbegleitenden Bebauung an der Bergstraße vorhandenen Grundstücken in der 2. Reihe bleibt aufzuführen, dass zusätzlich noch die straßenbegleitenden Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 60 m und die Straße selbst den Abstand zum Plangebiet bilden. Beeinträchtigungen sind aus Sicht der Stadt Dassow nicht erkennbar. Aus städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Sicht drängt sich hier ebenfalls unter Berücksichtigung der jahrelangen Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner rechtskräftigen Änderungen ebenfalls keine Änderung i.S. der vorgetragenen Anregungen auf.</p> <p>Zu 10: Die vorgetragenen Belange, Anregungen und Hinweise behandelt die Stadt Dassow im Rahmen der Abwägung (sh. vorhergehende Auswertung der einzelnen Punkte) nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Dem Einwender wird das Ergebnis nach der Beschlussfassung über die Abwägung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zugesendet.</p> <p>Zu 11: Gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan können vom Einwender nach den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Rechtsmittel eingelegt werden.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right; margin-right: 20px;">IV./2.</p> <p>eMail</p> <hr/> <p>Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 der Stadt Dassow für den OT Pötenitz 30.05.2018 09:03:01 An: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de Von: [REDACTED] Priorität: Normal Anhänge: 0</p> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung Am Markt 15 23923 Schönberg Pötenitz, 30.5.2018</p> <p>Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Frist 31.5.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit erhebe ich Einspruch gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die vorgesehene Ausweisung eines Baugrundstückes im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens verringert die vorgeschriebene Ausgleichsfläche für die versiegelten Bodenflächen. Dies ist unzulässig ① 2. Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A Beachtung finden - Überbauung. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firsthöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken. ② 3. Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen bzw. gänzlicher Untersagung des Baus. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden. ③ 4. Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen. ④ 5. Punkt 2.4 – Die vorgesehene Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist. ⑤ 6. Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende ⑥ 	<p>Zu 1: Die Stadt Dassow verfolgt mit der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes im westlichen Plangeltungsbereich. Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Mischgebiete M 1 und M 2 werden damit um ein Baugrundstück ergänzt. Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen wird die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu einem Teil in Anspruch genommen, welche dann von einer Umgestaltung und Nutzungsintensivierung betroffen ist. Durch die Planung kommt es zu Bodenversiegelungen. Eingriffe gelten nach § 13a BauGB als zulässig. Die Auswirkungen der Änderung eines Teils der Grünfläche wurden in der Begründung unter Pkt. "18 Ausgleichs- und Ersatzbelange" entsprechend dargestellt. Da die Parkfläche in der erforderlichen Größe nicht innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden kann, nutzt die Stadt Dassow ersatzweise Ökopunkte der Forst. Als Ausgleich werden aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 2.510 Ökopunkte (entspricht 2.510 m² KFÄ) verwendet. Die Zustimmung der Landesforst hierfür liegt vor. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss. In Ihrer Stellungnahme hat die Untere Naturschutzbehörde dem Kauf von Ökopunkten aus dem aufgeführten Ökokonto zugestimmt. Die Stadt Dassow hält an der Ausweisung der Ergänzung des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Baugrundstück fest.</p> <p>Zu 2: Die Festsetzung I./ Ziffer 6 wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 getroffen. Die getroffene Höhenregelung ermöglicht lediglich die Errichtung von Gebäuden mit einem Sockel in einer Höhe von maximal 60 cm über dem unteren Bezugspunkt (hier :Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes). Die Sockelhöhe ermöglicht dem Bauherren entsprechend Spielraum bei der Festlegung der Höhenlage des Gebäudes, innerhalb eines Rahmens der durch ortstypische Bebauung vorgegeben ist. Das angesprochene Urteil Bergstraße 5/7 gegen Strandweg 2A kann hier nicht herangezogen werden, da sich sowohl die Bergstraße 5/7 als auch der Strandweg 2A nördlich der Bergstraße befinden und in einer anderen Lagebeziehung zueinander stehen als das vorliegende Plangebiet. Das Plangebiet und den Strandweg 2A trennen die nördlich der Bergstraße gelegene Bebauung mit einer Grundstückstiefe von ca. 60 m und die Bergstraße selbst, so dass die Stadt davon ausgeht, dass aufgrund der Festsetzung zur Sockelhöhe keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die Firsthöhe wurde gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner bereits rechtskräftigen Änderungen) mit max. 9,50 m über dem Bezugspunkt für das Plangebiet übernommen. Die Stadt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen der Sockelhöhe sowie der Firsthöhe.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">IV./2.</p> <p>eMail</p> <hr/> <p>Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr.1 der Stadt Dassow für den OT Pötenitz 30.05.2018 09:03:01 An: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de Von: [REDACTED] Priorität: Normal Anhänge: 0</p> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung Am Markt 15 23923 Schönberg</p> <p>Pötenitz, 30.5.2018</p> <p>Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Frist 31.5.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die vorgesehene Ausweisung eines Baugrundstückes im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens verringert die vorgeschriebene Ausgleichsfläche für die versiegelten Bodenflächen. Dies ist unzulässig ① 2. Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A Beachtung finden - Überbauung. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firshöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken. ② 3. Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen bzw. gänzlicher Untersagung des Baus. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden. ③ 4. Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen. ④ 5. Punkt 2.4 – Die vorgesehene Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist. ⑤ 6. Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende ⑥ 	<p>Zu 3: Unter der textlichen Festsetzung I./ 7 wurden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen getroffen. Hiernach sind Garagen und überdachte Stellplätze in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen und gilt weiterhin fort. Aufgrund der Größe der Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 40 m besteht hinreichend Spielraum zur Unterbringung der Garagen und überdachten Stellplätze auf den Grundstücken. Die Flächenversiegelung aufgrund von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nach den gesetzlichen Anforderungen zu beachten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Zu 4: Mit der Festsetzung unter I/ 9. wurde festgesetzt, dass die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken innerhalb des festgesetzten inneren des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nur an der Bergstraße zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flurstücke 115 und 118. 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.</p> <p>Zu 5: Es wird in der Stellungnahme Bezug auf die Festsetzung II./ 2.4 genommen. Hier ist geregelt, dass bei traufseitig angebauten Garagen das Hauptdach über dem Garagenanbau abzuschleppen ist und bei giebelseitig angebauten Garagen ein Satteldach gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen ist. Die Dächer von freistehenden überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen muss mindestens 20° betragen. Die Stadt Dassow erachtet diese Vorgaben als ausreichend.</p> <p>Zu 6: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen - bis auf 3 geringfügige Anpassungen, die jedoch nicht die Ausführung von Bauteilen mit Glas beinhalten - dem Ursprungsplan Nr. 1 sowie seinen rechtskräftigen Änderungen. Die aufgeführte Ausbildung der einzelnen Bauteile wird mit den Festsetzungen nicht derart detailliert geregelt; dies ist dem Einzelfall zuzuordnen und nicht die Zielsetzung für allgemeingültige gestalterische Regelungen im Bebauungsplan. Die Grundstücke des Plangebietes sowie des angrenzenden Gebietes sind groß genug, um die Sichtschutzbelange und Abgrenzung gegenüber der Nachbarbebauung realisieren zu</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Sichtschneisen in normalerweise geschlossenen Dächern / Erkern entstehen. Insbesondere dürfen keine Glasgiebel, Glasspalte o.ä. zur Seite Bergstr. genehmigt werden.</p> <p>Die jetzt geplante Änderung des Bebauungsplanes ist eine direkte Umsetzung des Architektenentwurfes für das Bauvorhaben Semrau/Höhn. Hier drängt sich der Verdacht einer unzulässigen Einflußnahme auf. Es ist deshalb dringend erforderlich zu diesem Thema eine öffentliche Anhörung anzuberaumen, damit die Gemeinde Dassow ihren Steuerzahlern und Einwohnern diese geplanten Veränderungen vortragen kann und die sich aufdrängenden Fragen beantwortet, bevor weitere Entscheidungen getroffen werden.</p> <p>Ich bitte um Bestätigung des Erhalts des Schreibens.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>██████████ ██████████ ██████████</p>	<p>Weiter zu 6: können. Gleiches gilt zu gegenüberliegenden Bebauung entlang der Bergstraße (hier ist ein Abstand der straßenbegleitenden Bebauung von Fassade zu Fassade von ca. 20 m vorzufinden). Zu den nördlich der straßenbegleitenden Bebauung an der Bergstraße vorhandenen Grundstücken in der 2. Reihe bleibt aufzuführen, dass zusätzlich noch die straßenbegleitenden Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 60 m und die Straße selbst den Abstand zum Plangebiet bilden. Beeinträchtigungen sind aus Sicht der Stadt Dassow nicht erkennbar. Aus städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Sicht drängt sich hier ebenfalls unter Berücksichtigung der jahrelangen Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner rechtskräftigen Änderungen ebenfalls keine Änderung i.S. der vorgetragenen Anregungen auf.</p> <p>Zu 7: Der Einwand ist von Seiten der Stadt Dassow nicht nachvollziehbar; eine Darlegung zu einzelnen Festsetzungen wurde nicht substantiiert vorgetragen. Die Festsetzungen gelten für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung gleichermaßen. Für eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sieht die Stadt Dassow keine Notwendigkeit. Zur Geltendmachung der Belange der Öffentlichkeit bestanden hinreichend Möglichkeiten, zuletzt im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

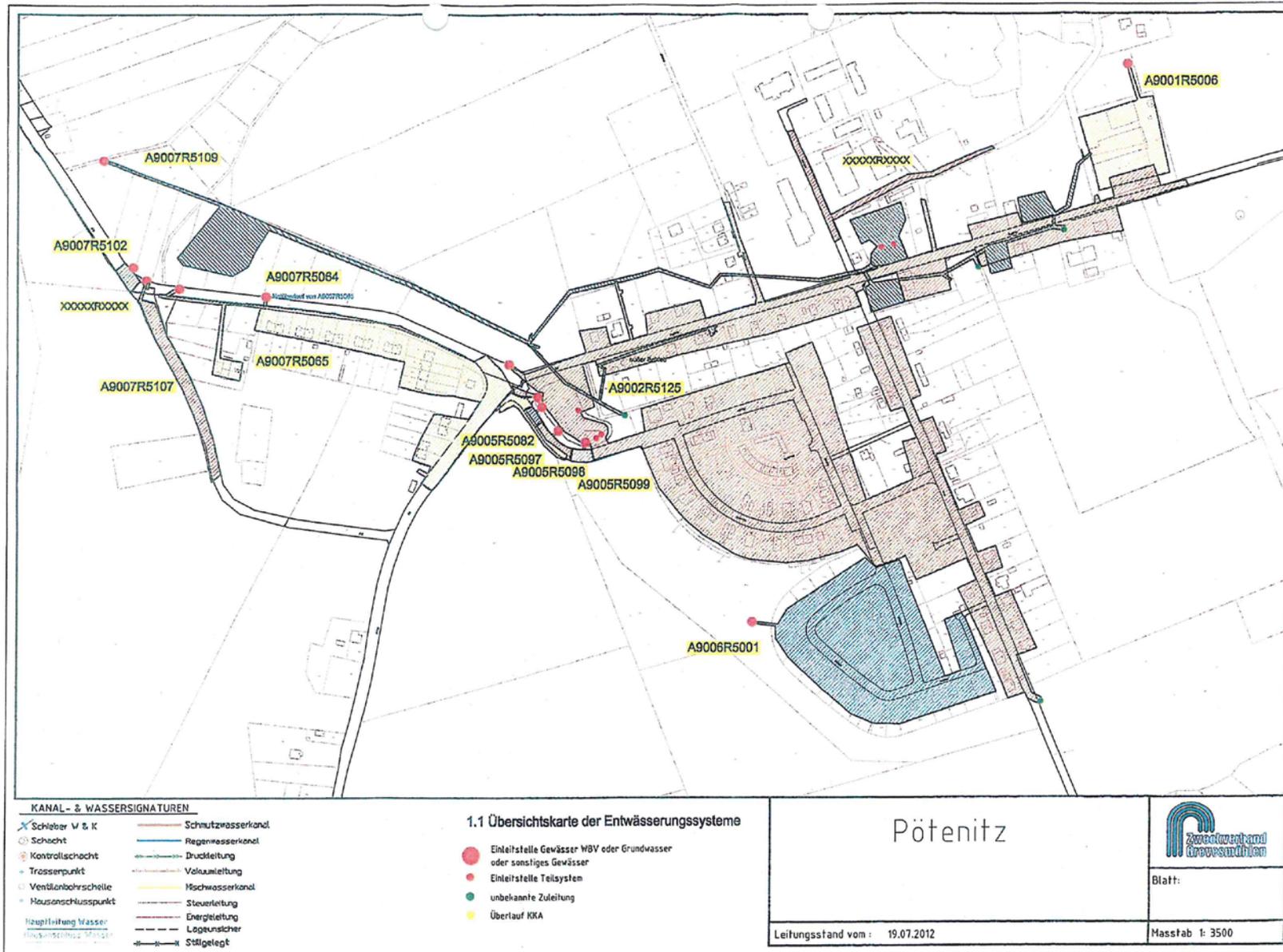
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">IV./3.</p> <p>eMail</p> <hr/> <p>Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz 29.05.2018 14:15:03 An: "g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de" <g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de> Von: [REDACTED] Priorität: Hoch Anhänge: 0</p> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung Am Markt 15</p> <p>23923 Schönberg</p> <p>Pötenitz, 30.5.2018</p> <p>Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Frist 31.5.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zusätzliche Ausweisung eines Baugrundstücks direkt neben dem Regenwasserrückhaltebecken stellt eine ökologisch nicht vertretbare Änderung dar. Hier sollte besser eine Streuobstwiese o.ä. angepflanzt werden. Die Begründung, dass die gegenüberliegende Bebauung ebenfalls auf dieser Höhe anfängt ist hier von untergeordneter Bedeutung. Ferner wäre auf diesem Grundstück ggf. auch mit Wasserschäden etc. zu rechnen und durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche könnte das Rückhaltebecken ggf. nicht mehr ausreichend sein. Ferner ist der Tausch mit anderen Ökopunkten, die nicht in der Stadt Dassow liegen unzulässig. ① 2. Die Nutzung von ursprünglich für die Dauernutzung von Familien angelegte Bebauung durch Ferienwohnungen stellt eine Veränderung der Struktur dar. Feriengäste haben andere Verhaltensweisen und es wird zu Ruhestörungen etc. kommen. Insbesondere der Punkt 5.2. ist hierbei als kritisch einzustufen, allenfalls sollte eine Ferienwohnung je Bauvorhaben genehmigt werden, somit bei den geplanten 10 Einheiten max. 1 Ferienwohnung. ② 3. Die geplante Ausnahmeregelung bzgl. der erforderlichen Grundstücksbreite (Punkt 4.5) ist unzulässig, da damit das Gesamtbild der Bergstr. zerstört wird. ③ 4. Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an ④ 	<p>Zu 1:</p> <p>Die Stadt Dassow verfolgt mit der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes im westlichen Plangeltungsbereich. Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Mischgebiete M 1 und M 2 werden damit um ein Baugrundstück ergänzt. Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen wird die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu einem Teil in Anspruch genommen, welche dann von einer Umgestaltung und Nutzungsintensivierung betroffen ist. Durch die Planung kommt es zu Bodenversiegelungen. Eingriffe gelten nach § 13a BauGB als zulässig.</p> <p>Die Auswirkungen der Änderung eines Teils der Grünfläche wurden in der Begründung unter Pkt. "18 Ausgleichs- und Ersatzbelange" entsprechend dargestellt. Da die Parkfläche in der erforderlichen Größe nicht innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden kann, nutzt die Stadt Dassow ersatzweise Ökopunkte der Forst. Als Ausgleich werden aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 2.510 Ökopunkte (entspricht 2.510 m² KFÄ) verwendet. Die Zustimmung der Landesforst hierfür liegt vor. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss. In Ihrer Stellungnahme hat die Untere Naturschutzbehörde dem Kauf von Ökopunkten aus dem aufgeführten Ökokonto zugestimmt.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets ist als gesichert zu betrachten. Der Zweckverband hat dies in seiner Stellungnahme zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mitgeteilt.</p> <p>Der Leitungsbestand (Niederschlagswasser) wurde entsprechend den Angaben des Amts Schönberger Land ergänzt. Die Leitungen wurden nachrichtlich über in die Planunterlagen übernommen. Als Voraussetzung für die Bebauung des Flurstücks 38/1 ist vor Verkauf und Bebauung des Grundstückes durch die Stadt Dassow die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Durch die Stadt Dassow ist sicherzustellen, dass die Funktionen der Leitungen weiterhin gewährleistet sind, auch bei Umverlegung der Leitungen; oder es ist sicherzustellen, dass die Leitungen tatsächlich nicht mehr benötigt werden. Die Regelung kann außerhalb der Bauleitplanung erfolgen, da die Stadt Dassow sowohl Grundstückseigentümer als auch Träger der Bauleitplanung ist.</p> <p>Die Stadt Dassow hält an der Ausweisung der Ergänzung des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Baugrundstück fest.</p> <p>Zu 2:</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde hat der Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto "Naturwald Roter See I" für den Ersatz der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplanten Kompensationsfläche zugestimmt. Dazu liegt die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoträger) zu verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme bereits vor.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

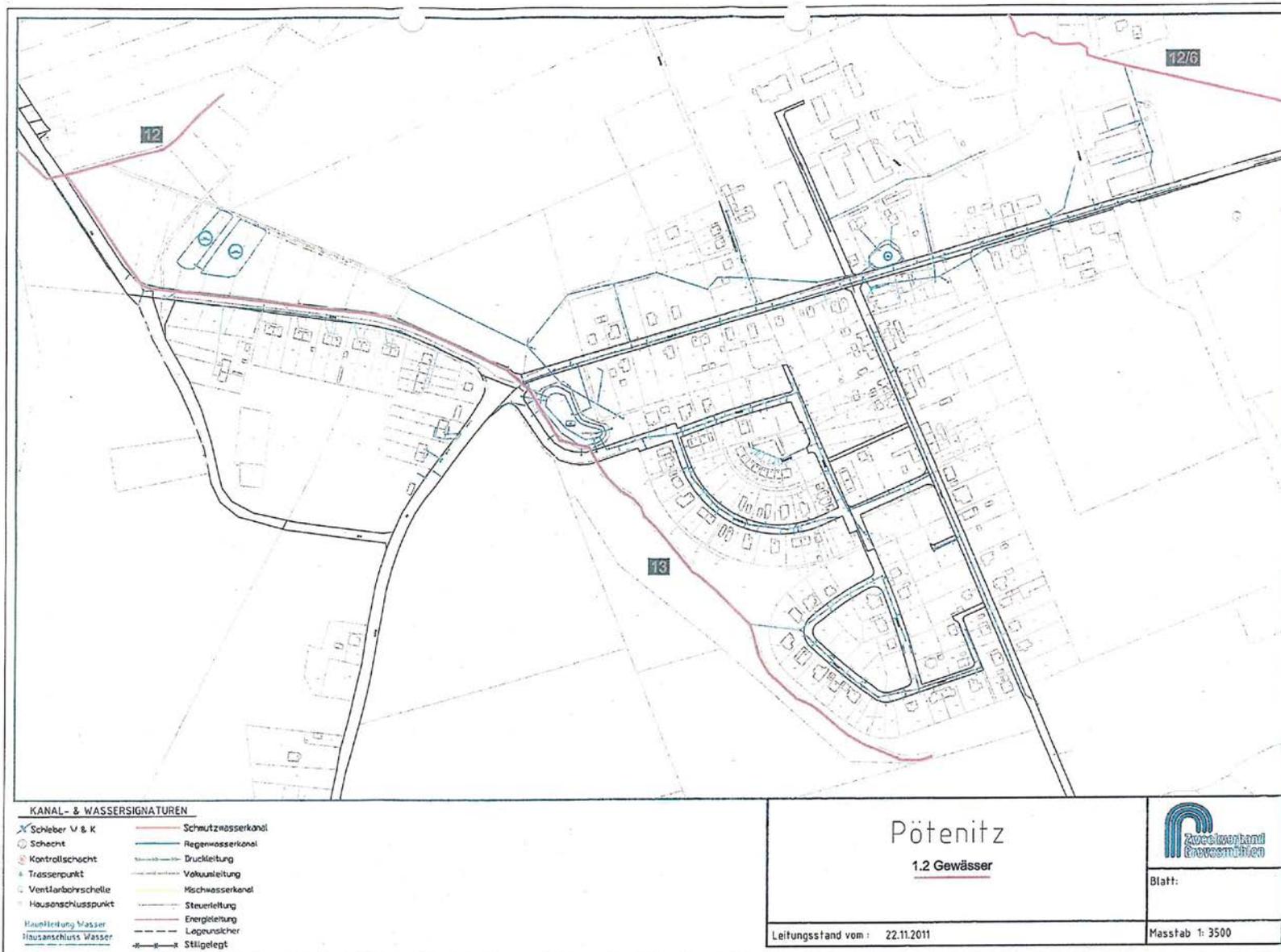
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">IV./3.</p> <p>eMail</p> <hr/> <p>Betreff: 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz 29.05.2018 14:15:03 An: "g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de" Von: <g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de> Priorität: Hoch Anhänge: 0</p> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung Am Markt 15</p> <p>23923 Schönberg</p> <p>Pötenitz, 30.5.2018</p> <p>Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Frist 31.5.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zusätzliche Ausweisung eines Baugrundstücks direkt neben dem Regenwasserrückhaltebecken stellt eine ökologisch nicht vertretbare Änderung dar. Hier sollte besser eine Streuobstwiese o.ä. angepflanzt werden. Die Begründung, dass die gegenüberliegende Bebauung ebenfalls auf dieser Höhe anfängt ist hier von untergeordneter Bedeutung. Ferner wäre auf diesem Grundstück ggf. auch mit Wasserschäden etc. zu rechnen und durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche könnte das Rückhaltebecken ggf. nicht mehr ausreichend sein. Ferner ist der Tausch mit anderen Ökopunkten, die nicht in der Stadt Dassow liegen unzulässig. ① 2. Die Nutzung von ursprünglich für die Dauernutzung von Familien angelegte Bebauung durch Ferienwohnungen stellt eine Veränderung der Struktur dar. Feriengäste haben andere Verhaltensweisen und es wird zu Ruhestörungen etc. kommen. Insbesondere der Punkt 5.2. ist hierbei als kritisch einzustufen, allenfalls sollte eine Ferienwohnung je Bauvorhaben genehmigt werden, somit bei den geplanten 10 Einheiten max. 1 Ferienwohnung. ② 3. Die geplante Ausnahmeregelung bzgl. der erforderlichen Grundstücksbreite (Punkt 4.5) ist unzulässig, da damit das Gesamtbild der Bergstr. zerstört wird. ③ 4. Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an ④ 	<p>Zu 3: 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. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen. Aufgrund der nunmehr nur zulässigen untergeordneten Nutzung einer Ferienwohnung ist davon auszugehen, dass diese Ferienwohnungen als nicht störend innerhalb des Baugebietes empfunden werden. Maßgeblich ist eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. In den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen, dass der Charakter des Baugebietes gewahrt bleibt. Die Stadt bleibt bei den diesbezüglich getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Zu 4: Die Festsetzung I./ Ziffer 4.5 wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (und seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen. Es beinhaltet eine Ausnahmeregelung zur Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite für das Flurstück Nr. 123 (damals Flurstück Nr. 39/2). Es befindet sich innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung. Die generell festgesetzte Mindestgrundstücksbreite von 20 m wird nur geringfügig unterschritten und wird daher als zulässig geregelt. Aufgrund von bereits realisierten Grundstücksteilungen ergibt sich ein Restgrundstück. Da ohne Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung nach § 34 BauGB auch zulässig wäre, wird für diesen Fall eine Ausnahmeregelung festgesetzt. Da in übrigen Fällen grundsätzlich die Breitenregelung umgesetzt werden kann, bleibt diese als Festsetzungsbestandteil grundsätzlicher Art erhalten.</p> <p>Zu 5: Die Festsetzung I./ Ziffer 6 wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 getroffen. Die getroffene Höhenregelung ermöglicht lediglich die Errichtung von Gebäuden mit einem Sockel in einer Höhe von maximal 60 cm über dem unteren Bezugspunkt (hier :Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes). Die Sockelhöhe ermöglicht dem Bauherren entsprechend Spielraum bei der Festlegung der Höhenlage des Gebäudes, innerhalb eines Rahmens der durch ortstypische Bebauung vorgegeben ist. Das angesprochene Urteil Bergstraße 5/7 gegen Strandweg 2A kann hier nicht herangezogen werden, da sich sowohl die Bergstraße 5/7 als auch der Strandweg 2A nördlich der Bergstraße befinden und in einer anderen Lagebeziehung zueinander stehen als das vorliegende Plangebiet. Das Plangebiet und den Strandweg 2A trennen die nördlich der Bergstraße gelegene Bebauung mit einer Grundstückstiefe von ca. 60 m und die Bergstraße selbst, so dass die Stadt davon ausgeht, dass aufgrund der Festsetzung zur Sockelhöhe keine Beeinträchtigung zu erwarten ist.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A und die Baubehörde Beachtung finden. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firsthöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken. ⑤</p> <p>5. Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden. ⑥</p> <p>6. Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen. ⑦</p> <p>7. Punkt 2.4 – Die vorgesehenen Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist. ⑧</p> <p>8. Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende Sichtschneisen in normalerweise geschlossenen Dächern / Erkern entstehen. Insbesondere dürfen keine Glasgiebel, Glasspalte o.ä. zur Seite Bergstr. genehmigt werden. Hier ist neben der nachbarschaftlichen Belastung auch die ansonsten entstehende Gefährdung des Schiffsverkehrs zu beachten. ⑨</p> <p>Abschließend möchte ich vorsorglich auf die geplante Bebauung der Firma Semrau / Höhn hinweisen, die im Internet einsehbar ist. Dies geht nun wirklich nicht und die Änderung des Bebauungsplans um damit die seltsamen Architekturentwürfe abzusegnen, halte ich für sehr fragwürdig. Eine Bebauungsplanänderung ist in dieser Form insgesamt abzulehnen, es sollte eine Änderung dergestalt erfolgen, dass das Gesamtbild Bergstr. erhalten bleibt. Sollte trotzdem eine Änderung ohne Beachtung dieser Stellungnahme erfolgen und die Bebauung gestartet werden werde ich die Baubehörde und die Bauherren verklagen. ⑩</p> <p>Ich bitte um Bestätigung des Erhalts des Schreibens. ⑪ 12</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Weiter zu 5: Die Firsthöhe wurde gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner bereits rechtskräftigen Änderungen) mit max. 9,50 m über dem Bezugspunkt für das Plangebiet übernommen. Die Stadt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen der Sockelhöhe sowie der Firsthöhe.</p> <p>Zu 6: Unter der textlichen Festsetzung I./ 7 wurden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen getroffen. Hiernach sind Garagen und überdachte Stellplätze in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen und gilt weiterhin fort. Aufgrund der Größe der Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 40 m besteht hinreichend Spielraum zur Unterbringung der Garagen und überdachten Stellplätze auf den Grundstücken. Die Flächenversiegelung aufgrund von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nach den gesetzlichen Anforderungen zu beachten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Zu 7: Mit der Festsetzung unter I/ 9. wurde festgesetzt, dass die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken innerhalb des festgesetzten innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nur an der Bergstraße zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flurstücke 115 und 118. 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.</p> <p>Zu 8. Es wird in der Stellungnahme Bezug auf die Festsetzung II./ 2.4 genommen. Hier ist geregelt, dass bei traufseitig angebauten Garagen das Hauptdach über dem Garagenanbau abzuschleppen ist und bei giebelseitig angebauten Garagen ein Satteldach gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen ist. Die Dächer von freistehenden überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen muss mindestens 20° betragen. Die Stadt Dassow erachtet diese Vorgaben als ausreichend.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A und die Baubehörde Beachtung finden. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firsthöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken. ⑤</p> <p>5. Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden. ⑥</p> <p>6. Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen. ⑦</p> <p>7. Punkt 2.4 – Die vorgesehenen Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist. ⑧</p> <p>8. Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende Sichtschneisen in normalerweise geschlossenen Dächern / Erkern entstehen. Insbesondere dürfen keine Glasgiebel, Glasspalte o.ä. zur Seite Bergstr. genehmigt werden. Hier ist neben der nachbarschaftlichen Belastung auch die ansonsten entstehende Gefährdung des Schifffahrtsverkehrs zu beachten. ⑨</p> <p>Abschließend möchte ich vorsorglich auf die geplante Bebauung der Firma Semrau / Höhn hinweisen, die im Internet einsichtbar ist. Dies geht nun wirklich nicht und die Änderung des Bebauungsplans um damit die seltsamen Architektenentwürfe abzusegnen, halte ich für sehr fragwürdig. Eine Bebauungsplanänderung ist in dieser Form insgesamt abzulehnen, es sollte eine Änderung dergestalt erfolgen, dass das Gesamtbild Bergstr. erhalten bleibt. Sollte trotzdem eine Änderung ohne Beachtung dieser Stellungnahme erfolgen und die Bebauung gestartet werden werde ich die Baubehörde und die Bauherren verklagen. ⑩</p> <p>Ich bitte um Bestätigung des Erhalts des Schreibens. ⑪</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>	<p>Zu 9: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen - bis auf 3 geringfügige Anpassungen, die jedoch nicht die Ausführung von Bauteilen mit Glas beinhalten - dem Ursprungsplan Nr. 1 sowie seinen rechtskräftigen Änderungen. Die aufgeführte Ausbildung der einzelnen Bauteile wird mit den Festsetzungen nicht derart detailliert geregelt; dies ist dem Einzelfall zuzuordnen und nicht die Zielsetzung für allgemeingültige gestalterische Regelungen im Bebauungsplan. Die Grundstücke des Plangebietes sowie des angrenzenden Gebietes sind groß genug, um die Sichtschutzbelange und Abgrenzung gegenüber der Nachbarbebauung realisieren zu können. Gleiches gilt zu gegenüberliegenden Bebauung entlang der Bergstraße (hier ist ein Abstand der straßenbegleitenden Bebauung von Fassade zu Fassade von ca. 20 m vorzufinden). Zu den nördlich der straßenbegleitenden Bebauung an der Bergstraße vorhandenen Grundstücken in der 2. Reihe bleibt aufzuführen, dass zusätzlich noch die straßenbegleitenden Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 60 m und die Straße selbst den Abstand zum Plangebiet bilden. Beeinträchtigungen sind aus Sicht der Stadt Dassow nicht erkennbar. Aus städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Sicht drängt sich hier ebenfalls unter Berücksichtigung der jahrelangen Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner rechtskräftigen Änderungen ebenfalls keine Änderung i.S. der vorgetragenen Anregungen auf. Eine Gefährdung des Schifffahrtsverkehrs wird nicht befürchtet. Das Wasser- und Schifffahrtsamt wurde am Planverfahren beteiligt und hatte zum Entwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Die hervorgebrachten Hinweise sind mit der Planung berücksichtigt worden.</p> <p>Zu 10: Der Einwand ist von Seiten der Stadt Dassow nicht nachvollziehbar; eine Darlegung zu einzelnen Festsetzungen wurde nicht substantiiert vorgetragen. Die Festsetzungen gelten für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung gleichermaßen. Für eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sieht die Stadt Dassow keine Notwendigkeit. Zur Geltendmachung der Belange der Öffentlichkeit bestanden hinreichend Möglichkeiten, zuletzt im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.</p> <p>Zu 11: Die vorgetragenen Belange, Anregungen und Hinweise behandelt die Stadt Dassow im Rahmen der Abwägung (sh. vorhergehende Auswertung der einzelnen Punkte) nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Dem Einwender wird das Ergebnis nach der Beschlussfassung über die Abwägung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zugesendet.</p> <p>Zu 12: Gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan können vom Einwender nach den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Rechtsmittel eingelegt werden.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss										
	<p style="text-align: right;">IV./4.</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Dassower Strasse 4</p> <p>23923 Schönberg</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p style="text-align: center;">Amt Schönberger Land</p> <p style="text-align: center;">30. Mai 2018</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="font-size: 8px;">STAR</td> <td style="font-size: 8px;">FB I</td> <td style="font-size: 8px;">FB II</td> <td style="font-size: 8px;">FB III</td> <td style="font-size: 8px;">FB IV</td> </tr> <tr> <td style="height: 15px;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> <p style="text-align: right; font-size: 8px;">Pötenitz, 25. 05. 2018</p> </div> <p>Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB hier: Bekanntmachung der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §4a Abs. 3 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Erneute Stellungnahme zu den ausgelegten Planungsunterlagen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben die Gelegenheit genutzt, während des Auslegungszeitraums Einblick in die ausgelegten Planungsunterlagen zu der im Betreff angegebenen Bebauungsplanänderung insbesondere zum Flurstück 38/1 zu nehmen.</p> <p>Bezugnehmend auf unser Schreiben an das Amt Schönberger Land, Fachbereich IV, vom 20.10.2016 (bis zum heutigen Datum unbeantwortet) hat das heutige Studium der Unterlagen ergeben, dass unsere Ausführungen und Fragen in der überarbeiteten Version unberücksichtigt geblieben sind.</p> <p>Genau wie in der Vorgängerversion haben wir keine ausreichenden Angaben über den genauen Verlauf und den qualitativen und quantitativen Zustand von Rohrleitungen zur Entwässerung gefunden. In den ausliegenden Planzeichnungen sind nur Punkte mit dem Hinweis „<i>vermutlicher Verlauf von Leitungen</i>“ gekennzeichnet.</p> <p>Wir halten deshalb unseren Einspruch gegen die geplante Umwidmung in Bauland des derzeit als "Parkfläche" ausgewiesenen Areals Flurstück 38/1 aufrecht und bekräftigen ihn neuerlich.</p>	STAR	FB I	FB II	FB III	FB IV						<p>Zu 1: Die Einwender haben Einsicht in die Planunterlagen genommen.</p> <p>Zu 2: Der Entwurf der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 sowie der zugehörigen Begründung wurden in der Zeit vom 10. Oktober 2016 bis 10. November 2016 öffentlich ausgelegt. In diesem Rahmen wurde die aufgeführte Stellungnahme des Einwenders abgegeben. Der Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen während dieser Zeit wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 15.06.2017 gefasst. Die Planunterlagen wurden gemäß dem Abwägungsergebnis angepasst bzw. ergänzt. Die Benachrichtigung der Einwender erfolgt nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens.</p> <p>Zu 3: Die Stadt Dassow hat sich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt. Eine Klärung wird auch außerhalb des Aufstellungsverfahrens angestrebt. Der Leitungsbestand (Niederschlagswasser) wurde entsprechend den Angaben des Amts Schönberger Land ergänzt. Die Leitungen wurden nachrichtlich über in die Planunterlagen übernommen. Als Voraussetzung für die Bebauung des Flurstücks 38/1 ist vor Verkauf und Bebauung des Grundstückes durch die Stadt Dassow die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Durch die Stadt Dassow ist sicherzustellen, dass die Funktionen der Leitungen weiterhin gewährleistet sind, auch bei Umverlegung der Leitungen; oder es ist sicherzustellen, dass die Leitungen tatsächlich nicht mehr benötigt werden. Die Regelung kann außerhalb der Bauleitplanung erfolgen, da die Stadt Dassow sowohl Grundstückseigentümer als auch Träger der Bauleitplanung ist. Der Änderung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in ein Allgemeines Wohngebiet steht der Leitungsverlauf nicht entgegen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
STAR	FB I	FB II	FB III	FB IV									





lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Am 14.9.2016 gab es eine Informationsveranstaltung zu der geplanten Änderung des Bebauungsplans. Bezogen auf dieses Flurstück 38/1 wurde darauf hingewiesen, dass im gesamten Bereich dieses Flurstücks nicht nur Schächte zu sehen sind, sondern diese auch noch mit 50er Rohren der Entwässerung der umliegenden Flächen dienen. Der Verbund aus dem Netzwerk aus LPG-Zeiten setzte schon einmal – während der Erschließungsarbeiten im B-Plan Nr. 1 – in Pötenitz eine Riesenfläche unter Wasser als eine Verbindung gekappt wurde. Und auch deshalb wurde seinerzeit diese Ausgleichsfläche nicht angetastet, um weitere Überflutungen zu verhindern. Es verwundert, dass der Zweckverband und der Wasser- und Bodenverband der Umwidmung ohne Hinweis auf derartige Sachverhalte zugestimmt haben.</p> <p>Vor diesem Sachverhalt begründet sich unser Einspruch darauf, dass bei erhöhten Ableitbedarfen erheblicher Wassermassen an der Einmündung "Bergstrasse" und "Hufschlag" es schon heute immer wieder zu regelrechten Überschwemmungen kommt. Gleiches ist uns bekannt aus der Einmündung des "Strandweg" in die "Bergstrasse". Hier liegen die Rückschlüsse nahe, dass möglicherweise starke Unterdimensionierungen und/oder massive Störungen in den Rohrleitungen vorliegen. In beiden Fällen sind akute Gefährdungspotentiale und Unwägbarkeiten gegeben.</p> <p>Vor einer Umwidmung des Flurstücks 38/1 erwarten wir vom Amt Schönberger Land</p> <ul style="list-style-type: none"> • eine Zustandsanalyse über den präzisen Verlauf der Rohrleitungen des Areals Flurstück 38/1 und seinem gesamten Umfeld • eine Aussage zur unbedenklichen Ausführungsqualität/Funktionalität der Rohrleitungen • eine Aussage zu deren ausreichenden Ableitvermögen anfallender Wassermassen auch bei hohen Abführbedarfen • sowie eine Aussage dazu, wie die wegfallende Ausgleichsfläche des Flurstücks 38/1 kompensiert wird. <p>Als Ergebnis ist eine verbindliche Aussage zu treffen, dass die nach einer Umwidmung anstehenden Baumaßnahmen in keinsten Weise die Wasserableitungen beeinträchtigen. Die Anlieger wie auch alle Interessierten sollten verbindlich vor einer Umwidmung über diese Analyseergebnisse informiert werden.</p>	<p>Zu 4: Die Stadt Dassow hat sich mit dem Sachverhalt auseinandergesetzt. Sh. vorhergehend Ziffer 3. Darüber hinaus wird auf die Darlegungen in der Begründung unter Pkt. 13.1 verwiesen. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Zu 5: Wie bereits aufgeführt, ist als Voraussetzung für die Bebauung des Flurstücks 38/1 durch die Stadt Dassow die schadhlose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Durch die Funktionen der Leitungen weiterhin gewährleistet sind, auch bei Umverlegung der Leitungen; oder es ist sicherzustellen, dass die Leitungen tatsächlich nicht mehr benötigt werden. Die Regelung kann außerhalb der Bauleitplanung erfolgen, da die Stadt Dassow sowohl Grundstückseigentümer als auch Träger der Bauleitplanung ist.</p> <p>Zu 6: Die Auswirkungen der Änderung eines Teils der Grünfläche wurden in der Begründung unter Pkt. "18 Ausgleichs- und Ersatzbelange" entsprechend dargestellt. Da die Parkfläche in der erforderlichen Größe nicht innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden kann, nutzt die Stadt Dassow ersatzweise Ökopunkte der Forst aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See. In Ihrer Stellungnahme hat die Untere Naturschutzbehörde dem Kauf von Ökopunkten aus dem aufgeführten Ökokonto zugestimmt. Die vertragliche Sicherung erfolgt vor Satzungsbeschluss.</p> <p>Zu 7: Zu dem Umgang mit dem Niederschlagswasser wird auf die vorhergehende Auswertung dieser Stellungnahme verwiesen bzw. auf die Darlegungen in der Begründung unter Pkt. 13.1. Die Begründung wird ergänzt, ebenso die Passage zu den Leitungen im Text Teil B unter Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise/ Ziffer 1. Es erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Leitungen. Eine Information der Öffentlichkeit ist nicht vorzunehmen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>[REDACTED]</p> <p>Gleichzeitig bekunden wir neuerlich unser grundsätzliches Interesse am Kauf der Fläche Flurstück 38/1, wenn die oben genannten Bedenken ausgeräumt/beseitigt werden konnten und eine unbedenkliche Umwidmung erfolgt.</p> <p>Bitte geben Sie uns für diesen Fall folgende Details bekannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Größe des Grundstücks • Lage und Größe des Baufensters • Quadratmeter-Preis für das Grundstück <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>gez. [REDACTED] gez. [REDACTED]</p> <p>[REDACTED] [REDACTED]</p>	<p>Zu 8: Der vorgetragene Sachverhalt ist für die vorliegende Bauleitplanung nicht von Belang.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss										
	<p style="text-align: right;">11/5.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> Amt Schönberger Land 01. Juni 2018 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">STAB</td> <td style="width: 25%;">FB I</td> <td style="width: 25%;">FB II</td> <td style="width: 25%;">FB III</td> <td style="width: 25%;">FB IV</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> </div> <p>_____</p> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung Am Markt 15</p> <p>23923 Schönberg</p> <p>Pötenitz, 30.5.2018</p> <p>Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Frist 31.5.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zusätzliche Ausweisung eines Baugrundstückes direkt neben dem Regenwasserrückhaltebecken stellt eine ökologisch nicht vertretbare Änderung dar. Hier sollte besser eine Streuobstwiese o.ä. angepflanzt werden. Die Begründung, dass die gegenüberliegende Bebauung ebenfalls auf dieser Höhe anfängt ist hier von untergeordneter Bedeutung. Ferner wäre auf diesem Grundstück ggf. auch mit Wasserschäden etc. zu rechnen und durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche könnte das Rückhaltebecken ggf. nicht mehr ausreichend sein. Ferner ist der Tausch mit anderen Ökopunkten, die nicht in der Stadt Dassow liegen unzulässig. ① 2. Die Nutzung von ursprünglich für die Dauernutzung von Familien angelegte Bebauung durch Ferienwohnungen stellt eine Veränderung der Struktur dar. Feriengäste haben andere Verhaltensweisen und es wird zu Ruhestörungen etc. kommen. Insbesondere der Punkt 5.2. ist hierbei als kritisch einzustufen, allenfalls sollte eine Ferienwohnung je Bauvorhaben genehmigt werden, somit bei den geplanten 10 Einheiten max. 1 Ferienwohnung. ② 3. Die geplante Ausnahmeregelung bzgl. der erforderlichen Grundstücksbreite (Punkt 4.5) ist unzulässig, da damit das Gesamtbild der Bergstr. zerstört wird. ③ 	STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV						<p>Zu 1:</p> <p>Die Stadt Dassow verfolgt mit der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes im westlichen Plangeltungsbereich. Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Mischgebiete M 1 und M 2 werden damit um ein Baugrundstück ergänzt. Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen wird die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu einem Teil in Anspruch genommen, welche dann von einer Umgestaltung und Nutzungsintensivierung betroffen ist. Durch die Planung kommt es zu Bodenversiegelungen. Eingriffe gelten nach § 13a BauGB als zulässig.</p> <p>Die Auswirkungen der Änderung eines Teils der Grünfläche wurden in der Begründung unter Pkt. "18 Ausgleichs- und Ersatzbelange" entsprechend dargestellt. Da die Parkfläche in der erforderlichen Größe nicht innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden kann, nutzt die Stadt Dassow ersatzweise Ökopunkte der Forst. Als Ausgleich werden aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 2.510 Ökopunkte (entspricht 2.510 m² KFÄ) verwendet. Die Zustimmung der Landesforst hierfür liegt vor. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss. In Ihrer Stellungnahme hat die Untere Naturschutzbehörde dem Kauf von Ökopunkten aus dem aufgeführten Ökokonto zugestimmt.</p> <p>Die Ver- und Entsorgung für die Grundstücke innerhalb des Plangebiets ist als gesichert zu betrachten. Der Zweckverband hat dies in seiner Stellungnahme zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes mitgeteilt.</p> <p>Der Leitungsbestand (Niederschlagswasser) wurde entsprechend den Angaben des Amts Schönberger Land ergänzt. Die Leitungen wurden nachrichtlich über in die Planunterlagen übernommen. Als Voraussetzung für die Bebauung des Flurstücks 38/1 ist vor Verkauf und Bebauung des Grundstückes durch die Stadt Dassow die schadlose Ableitung des Niederschlagswassers zu regeln. Durch die Stadt Dassow ist sicherzustellen, dass die Funktionen der Leitungen weiterhin gewährleistet sind, auch bei Umverlegung der Leitungen; oder es ist sicherzustellen, dass die Leitungen tatsächlich nicht mehr benötigt werden. Die Regelung kann außerhalb der Bauleitplanung erfolgen, da die Stadt Dassow sowohl Grundstückseigentümer als auch Träger der Bauleitplanung ist.</p> <p>Die Stadt Dassow hält an der Ausweisung der Ergänzung des Allgemeinen Wohngebietes mit einem Baugrundstück fest.</p> <p>Zu 2:</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde hat der Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto "Naturwald Roter See I" für den Ersatz der mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 überplanten Kompensationsfläche zugestimmt. Dazu liegt die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers (Ökokontoträger) zu verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme bereits vor.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV									

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss										
	<p style="text-align: right;">11/15.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> Amt Schönberger Land 01. Juni 2018 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">STAB</td> <td style="width: 12.5%;">FB I</td> <td style="width: 12.5%;">FB II</td> <td style="width: 12.5%;">FB III</td> <td style="width: 12.5%;">FB IV</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table> </div> <p>_____</p> <p>Amt Schönberger Land Fachbereich IV Bauen und Gemeindeentwicklung Am Markt 15</p> <p>23923 Schönberg</p> <p>Pötenitz, 30.5.2018</p> <p>Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB – Frist 31.5.2018</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit erhebe ich Einspruch gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die zusätzliche Ausweisung eines Baugrundstücks direkt neben dem Regenwasserrückhaltebecken stellt eine ökologisch nicht vertretbare Änderung dar. Hier sollte besser eine Streuobstwiese o.ä. angepflanzt werden. Die Begründung, dass die gegenüberliegende Bebauung ebenfalls auf dieser Höhe anfängt ist hier von untergeordneter Bedeutung. Ferner wäre auf diesem Grundstück ggf. auch mit Wasserschäden etc. zu rechnen und durch die zusätzliche Versiegelung der Fläche könnte das Rückhaltebecken ggf. nicht mehr ausreichend sein. Ferner ist der Tausch mit anderen Ökopunkten, die nicht in der Stadt Dassow liegen unzulässig. ① 2. Die Nutzung von ursprünglich für die Dauernutzung von Familien angelegte Bebauung durch Ferienwohnungen stellt eine Veränderung der Struktur dar. Feriengäste haben andere Verhaltensweisen und es wird zu Ruhestörungen etc. kommen. Insbesondere der Punkt 5.2. ist hierbei als kritisch einzustufen, allenfalls sollte eine Ferienwohnung je Bauvorhaben genehmigt werden, somit bei den geplanten 10 Einheiten max. 1 Ferienwohnung. ② 3. Die geplante Ausnahmeregelung bzgl. der erforderlichen Grundstücksbreite (Punkt 4.5) ist unzulässig, da damit das Gesamtbild der Bergstr. zerstört wird. ③ 	STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV						<p>Zu 3: 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. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen. Aufgrund der nunmehr nur zulässigen untergeordneten Nutzung einer Ferienwohnung ist davon auszugehen, dass diese Ferienwohnungen als nicht störend innerhalb des Baugebietes empfunden werden. Maßgeblich ist eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. In den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen, dass der Charakter des Baugebietes gewahrt bleibt. Die Stadt bleibt bei den diesbezüglich getroffenen Festsetzungen.</p> <p>Zu 4: Die Festsetzung I./ Ziffer 4.5 wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (und seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen. Es beinhaltet eine Ausnahmeregelung zur Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite für das Flurstück Nr. 123 (damals Flurstück Nr. 39/2). Es befindet sich innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung. Die generell festgesetzte Mindestgrundstücksbreite von 20 m wird nur geringfügig unterschritten und wird daher als zulässig geregelt. Aufgrund von bereits realisierten Grundstücksteilungen ergibt sich ein Restgrundstück. Da ohne Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung nach § 34 BauGB auch zulässig wäre, wird für diesen Fall eine Ausnahmeregelung festgesetzt. Da in übrigen Fällen grundsätzlich die Breitenregelung umgesetzt werden kann, bleibt diese als Festsetzungsbestandteil grundsätzlicher Art erhalten.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
STAB	FB I	FB II	FB III	FB IV									

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>4. Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A und die Baubehörde Beachtung finden. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firsthöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken. (5)</p> <p>5. Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden. (6)</p> <p>6. Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen. (7)</p> <p>7. Punkt 2.4 – Die vorgesehenen Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist. (8)</p> <p>8. Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende Sichtschneisen in normalerweise geschlossenen Dächern / Erkern entstehen. Insbesondere dürfen keine Glasgiebel, Glasspalte o.ä. zur Seite Bergstr. genehmigt werden. Hier ist neben der nachbarschaftlichen Belastung auch die ansonsten entstehende Gefährdung des Schifffahrtsverkehrs zu beachten. (9)</p> <p>Abschließend möchte ich vorsorglich auf die geplante Bebauung der Firma Semrau / Höhn hinweisen, die im Internet einsichtbar ist. Dies geht nun wirklich nicht und die Änderung des Bebauungsplans um damit die seltsamen Architektenentwürfe abzusegnen, halte ich für sehr fragwürdig. Eine Bebauungsplanänderung ist in dieser Form insgesamt abzulehnen, es sollte eine Änderung dergestalt erfolgen, dass das Gesamtbild Bergstr. erhalten bleibt. Sollte trotzdem eine Änderung ohne Beachtung dieser Stellungnahme erfolgen und die Bebauung gestartet werden werde ich die Baubehörde und die Bauherren verklagen. (10)</p> <p>(11)</p> <p>(12)</p>	<p>Zu 5: Die Festsetzung I./ Ziffer 6 wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 getroffen. Die getroffene Höhenregelung ermöglicht lediglich die Errichtung von Gebäuden mit einem Sockel in einer Höhe von maximal 60 cm über dem unteren Bezugspunkt (hier :Fahrbahnhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche auf der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite des geplanten Gebäudes). Die Sockelhöhe ermöglicht dem Bauherren entsprechend Spielraum bei der Festlegung der Höhenlage des Gebäudes, innerhalb eines Rahmens der durch ortstypische Bebauung vorgegeben ist. Das angesprochene Urteil Bergstraße 5/7 gegen Strandweg 2A kann hier nicht herangezogen werden, da sich sowohl die Bergstraße 5/7 als auch der Strandweg 2A nördlich der Bergstraße befinden und in einer anderen Lagebeziehung zueinander stehen als das vorliegende Plangebiet. Das Plangebiet und den Strandweg 2A trennen die nördlich der Bergstraße gelegene Bebauung mit einer Grundstückstiefe von ca. 60 m und die Bergstraße selbst, so dass die Stadt davon ausgeht, dass aufgrund der Festsetzung zur Sockelhöhe keine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Die Firsthöhe wurde gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner bereits rechtskräftigen Änderungen) mit max. 9,50 m über dem Bezugspunkt für das Plangebiet übernommen. Die Stadt bleibt bei den getroffenen Festsetzungen der Sockelhöhe sowie der Firsthöhe.</p> <p>Zu 6: Unter der textlichen Festsetzung I./ 7 wurden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen getroffen. Hiernach sind Garagen und überdachte Stellplätze in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen und gilt weiterhin fort. Aufgrund der Größe der Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 40 m besteht hinreichend Spielraum zur Unterbringung der Garagen und überdachten Stellplätze auf den Grundstücken. Die Flächenversiegelung aufgrund von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nach den gesetzlichen Anforderungen zu beachten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Zu 7: Mit der Festsetzung unter I/ 9. wurde festgesetzt, dass die Ein- und Ausfahrten zu den Grundstücken innerhalb des festgesetzten innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind nur an der Bergstraße zulässig sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flurstücke 115 und 118. 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.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Mit freundlichen Grüßen



lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4.	<p>Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A und die Baubehörde Beachtung finden. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firsthöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken.</p>	<p>Zu 8. Es wird in der Stellungnahme Bezug auf die Festsetzung II./ 2.4 genommen. Hier ist geregelt, dass bei traufseitig angebauten Garagen das Hauptdach über dem Garagenanbau abzuschleppen ist und bei giebelseitig angebauten Garagen ein Satteldach gleicher Neigung wie das Hauptdach vorzusehen ist. Die Dächer von freistehenden überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen muss mindestens 20° betragen. Die Stadt Dassow erachtet diese Vorgaben als ausreichend.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
5.	<p>Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden.</p>	<p>Zu 9: Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen entsprechen - bis auf 3 geringfügige Anpassungen, die jedoch nicht die Ausführung von Bauteilen mit Glas beinhalten - dem Ursprungsplan Nr. 1 sowie seinen rechtskräftigen Änderungen. Die aufgeführte Ausbildung der einzelnen Bauteile wird mit den Festsetzungen nicht derart detailliert geregelt; dies ist dem Einzelfall zuzuordnen und nicht die Zielsetzung für allgemeingültige gestalterische Regelungen im Bebauungsplan.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
6.	<p>Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen.</p>	<p>Die Grundstücke des Plangebietes sowie des angrenzenden Gebietes sind groß genug, um die Sichtschutzbelange und Abgrenzung gegenüber der Nachbarbebauung realisieren zu können. Gleiches gilt zu gegenüberliegenden Bebauung entlang der Bergstraße (hier ist ein Abstand der straßenbegleitenden Bebauung von Fassade zu Fassade von ca. 20 m vorzufinden). Zu den nördlich der straßenbegleitenden Bebauung an der Bergstraße vorhandenen Grundstücken in der 2. Reihe bleibt aufzuführen, dass zusätzlich noch die straßenbegleitenden Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 60 m und die Straße selbst den Abstand zum Plangebiet bilden.</p>	
7.	<p>Punkt 2.4 – Die vorgesehenen Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist.</p>	<p>Beeinträchtigungen sind aus Sicht der Stadt Dassow nicht erkennbar. Aus städtebaulicher bzw. stadtgestalterischer Sicht drängt sich hier ebenfalls unter Berücksichtigung der jahrelangen Anwendung des Bebauungsplanes Nr. 1 und seiner rechtskräftigen Änderungen ebenfalls keine Änderung i.S. der vorgetragenen Anregungen auf. Eine Gefährdung des Schiffsverkehrs wird nicht befürchtet. Das Wasser- und Schiffsfahrtsamt wurde am Planverfahren beteiligt und hatte zum Entwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Die hervorgebrachten Hinweise sind mit der Planung berücksichtigt worden.</p>	
8.	<p>Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende Sichtschneisen in normalerweise geschlossenen Dächern / Erkern entstehen. Insbesondere dürfen keine Glasgiebel, Glasspalte o.ä. zur Seite Bergstr. genehmigt werden. Hier ist neben der nachbarschaftlichen Belastung auch die ansonsten entstehende Gefährdung des Schiffsverkehrs zu beachten.</p>	<p>Zu 10: Der Einwand ist von Seiten der Stadt Dassow nicht nachvollziehbar; eine Darlegung zu einzelnen Festsetzungen wurde nicht substantiiert vorgetragen. Die Festsetzungen gelten für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung gleichermaßen. Für eine nochmalige Beteiligung der Öffentlichkeit sieht die Stadt Dassow keine Notwendigkeit. Zur Geltendmachung der Belange der Öffentlichkeit bestanden hinreichend Möglichkeiten, zuletzt im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
<p>Abschließend möchte ich vorsorglich auf die geplante Bebauung der Firma Semrau / Höhn hinweisen, die im Internet einsichtbar ist. Dies geht nun wirklich nicht und die Änderung des Bebauungsplans um damit die seltsamen Architekturentwürfe abzusegnen, halte ich für sehr fragwürdig. Eine Bebauungsplanänderung ist in dieser Form insgesamt abzulehnen, es sollte eine Änderung dergestalt erfolgen, dass das Gesamtbild Bergstr. erhalten bleibt. Sollte trotzdem eine Änderung ohne Beachtung dieser Stellungnahme erfolgen und die Bebauung gestartet werden werde ich die Baubehörde und die Bauherren verklagen.</p>			
<p>Mit freundlichen Grüßen</p>			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
4.	<p>Die Höhenlage soll 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen dürfen, dies ist bei dem geplanten Bauvorhaben unzulässig, da damit von der 1. Etage in die ggü. liegenden Gärten gesehen werden kann, was eine erhebliche Belastung darstellt. Dies um so mehr, da das Grundstück an sich schon auf eine Schwelle liegt. Hierzu sollte auch das aktuelle Gerichtsurteil Berg Str.5/7 gegen Strandweg 2A und die Baubehörde Beachtung finden. Daher ist die Höhenlage auf 0,0 festzulegen und die Firsthöhe ist auf die Höhe der Firste Berg Str. 3 – 7 zu beschränken.</p>	<p>Zu 11: Die vorgetragene Belange, Anregungen und Hinweise behandelt die Stadt Dassow im Rahmen der Abwägung (sh. vorhergehende Auswertung der einzelnen Punkte) nach den Vorgaben des Baugesetzbuches. Dem Einwender wird das Ergebnis nach der Beschlussfassung über die Abwägung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches zugesendet.</p>	Zur Kenntnis zu nehmen.
5.	<p>Die Garagen (Punkt 7) sollen ausserhalb bebaubarer Flächen gebaut werden dürfen, dies ist nicht zulässig, da die dadurch entstehende zusätzliche Flächenversiegelung mit einzubeziehen ist. Insbesondere verweise ich hierbei auf aktuelle Diskussionen von Bauvorhaben und zwischenzeitlich erfolgter Baubescheide mit entsprechenden Einschränkungen. Hier kann nicht auf einmal mit zweierlei Mass beurteilt werden.</p>	<p>Zu 12: Gegen einen rechtskräftigen Bebauungsplan können vom Einwender nach den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Rechtsmittel eingelegt werden.</p>	Zur Kenntnis zu nehmen.
6.	<p>Zufahrt (Punkt 9) – die hier angedachte Sonderregelung ist unzulässig, da damit die Struktur der Bergstr. zerstört wird. Ebenso ist fraglich wieso in 2. Reihe der Bergstr. auf einmal eine separate Bebauung zulässig sein soll. Alle anderen Gebäude stehen an der Bergstr. und haben nach hinten lediglich Garagen oder Schuppen.</p>		
7.	<p>Punkt 2.4 – Die vorgesehenen Garagen / Carports dürfen auf keinen Fall als Terrassen genutzt werden, da dies in der gesamten Bergstr. und in ganz Pötenitz nicht erlaubt ist. Daher sind diese mit Dachpfannen einzudecken bzw. so zu erreichen dass eine Nutzung als Terrasse o.ä. ausgeschlossen ist.</p>		
8.	<p>Punkt 3.5. – Erker und Punkt 2 Dächer : Erker/Dächer sollten nur im Rahmen der bisherigen Bebauung erlaubt sein, d.h. keine Ganzglaserker, Dachteile in Glas o.ä., da ansonsten der Gesamteindruck gestört wird und ferner Belästigungen der Nachbarn durch entstehende Sichtschneisen in normalerweise geschlossenen Dächern / Erkern entstehen. Insbesondere dürfen keine Glasgiebel, Glasspalte o.ä. zur Seite Bergstr. genehmigt werden. Hier ist neben der nachbarschaftlichen Belastung auch die ansonsten entstehende Gefährdung des Schifffahrtsverkehrs zu beachten.</p>		
<p>Abschließend möchte ich vorsorglich auf die geplante Bebauung der Firma Semrau / Höhn hinweisen, die im Internet einsichtbar ist. Dies geht nun wirklich nicht und die Änderung des Bebauungsplans um damit die seltsamen Architekturentwürfe abzusegnen, halte ich für sehr fragwürdig. Eine Bebauungsplanänderung ist in dieser Form insgesamt abzulehnen, es sollte eine Änderung dergestalt erfolgen, dass das Gesamtbild Bergstr. erhalten bleibt. Sollte trotzdem eine Änderung ohne Beachtung dieser Stellungnahme erfolgen und die Bebauung gestartet werden werde ich die Baubehörde und die Bauherren verklagen.</p>			
<p>Mit freundlichen Grüßen</p>			

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>eMail 14.6.</p> <hr/> <p>Betreff: Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow An: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de Von: [REDACTED] Priorität: Normal Anhänge: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich erhebe Einspruch gegen die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ausweisung eines Baugrundstückes direkt neben dem Regenwasserrückhaltebecken an der Bergstrasse ist aus meiner Sicht unzulässig. Hierdurch würde ein wichtiges Biotop, denn das ist das Rückhaltebecken mit seinem Weidenbestand, erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Des weiteren wäre im Vorwege zu Prüfen gewesen, ob die Funktionssicherheit des Rückhaltebeckens, nach der geplanten Bebauung noch ausreichend sichergestellt ist. ① 2. Soweit mir bekannt ist, wird an der Umwandlung des Mischgebietes (Bergstrasse u.a.) in ein reines Wohngebiet gearbeitet. Bei der Vorstellung dieser Pläne im Gemeindehaus in Pötenitz, wurde sehr deutlich gesagt, das Pötenitz den Charakter als reines Wohngebiet behalten soll, und das die Umwandlung dies festigen soll. Die Bestimmungen des Punkt 5.2 der B-Planänderung, die die Errichtung von Ferienwohnungen vorsieht, steht im absoluten Widerspruch zu diesen Bemühungen. Der Charakter des Wohnortes wird durch die zusätzlichen Ferienwohnungen erheblich in Mitleidenschaft gezogen. ② 3. Garagen sollen (Punkt 7) auch außerhalb der für die Bebauung erlaubten Flächen errichtet werden dürfen. Auf Grund der zusätzlichen versiegelten Flächen halte ich dies für unzulässig. ③ 4. Eine Ausnahmeregelung bezüglich der erforderlichen Grundstücksbreite (Punkt 4.5) ist nicht zulässig, da das Erscheinungsbild der Stasse negativ verändert wird. ④ <p>Ich bitte um Bestätigung des Erhalts des Schreibens.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED]</p>	<p>Zu 1: Die Stadt Dassow verfolgt mit der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 die Ausweisung eines weiteren Baugrundstückes im westlichen Plangebietungsbereich. Die in der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 festgesetzten Mischgebiete M 1 und M 2 werden damit um ein Baugrundstück ergänzt. Mit der Umsetzung der bauleitplanerischen Zielsetzungen wird die bislang festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu einem Teil in Anspruch genommen, welche dann von einer Umgestaltung und Nutzungsintensivierung betroffen ist. Durch die Planung kommt es zu Bodenversiegelungen. Auswirkungen auf geschützte Biotope und geschützte Gehölze ergeben sich durch die Bebauungsplanänderung nicht. Die Auswirkungen der Änderung eines Teils der Grünfläche wurden in der Begründung unter Pkt. "18 Ausgleichs- und Ersatzbelange" entsprechend dargestellt. Da die Parkfläche in der erforderlichen Größe nicht innerhalb des Gemeindegebietes realisiert werden kann, nutzt die Stadt Dassow ersatzweise Ökopunkte der Forst aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See. In Ihrer Stellungnahme hat die Untere Naturschutzbehörde dem Kauf von Ökopunkten aus dem aufgeführten Ökokonto zugestimmt.</p> <p>Zu 2: Die Funktionsfähigkeit des Regenwasserrückhaltebeckens wird durch die vorliegende Bauleitplanung nicht beeinträchtigt. Der Stadt Dassow drängen sich diesbezüglich keine Belange auf. Die Realisierung des Regenwasserrückhaltebeckens kann wie geplant vorgenommen werden.</p> <p>Zu 3: Die Stadt Dassow stellt klar, dass eine Änderung von Mischgebietsflächen zu Flächen eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt. 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. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen. Aufgrund der nunmehr nur zulässigen untergeordneten Nutzung einer Ferienwohnung ist davon auszugehen, dass diese Ferienwohnungen als nicht störend innerhalb des Baugebietes empfunden werden. Maßgeblich ist eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung. In den nachgelagerten Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist durch die zuständige Behörde zu berücksichtigen, dass der Charakter des Allgemeinen Wohngebiete gewahrt bleibt. Die Stadt bleibt bei den diesbezüglich getroffenen Festsetzungen.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>eMail 14.6.</p> <hr/> <p>Betreff: Einspruch / Stellungnahme zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 31.05.2018 11:51:27</p> <p>An: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de</p> <p>Von: [REDACTED]</p> <p>Priorität: Normal</p> <p>Anhänge: 0</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>ich erhebe Einspruch gegen die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für die ehemalige Gemeinde Pötenitz im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB</p> <p>Begründung :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Ausweisung eines Baugrundstückes direkt neben dem Regenwasserrückhaltebecken an der Bergstrasse ist aus meiner Sicht unzulässig. Hierdurch würde ein wichtiges Biotop, denn das ist das Rückhaltebecken mit seinem Weidenbestand, erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Des weiteren wäre im Vorwege zu Prüfen gewesen, ob die Funktionssicherheit des Rückhaltebeckens, nach der geplanten Bebauung noch ausreichend sichergestellt ist. ① 2. Soweit mir bekannt ist, wird an der Umwandlung des Mischgebietes (Bergstrasse u.a.) in ein reines Wohngebiet gearbeitet. Bei der Vorstellung dieser Pläne im Gemeindehaus in Pötenitz, wurde sehr deutlich gesagt, das Pötenitz den Charakter als reines Wohngebiet behalten soll, und das die Umwandlung dies festigen soll. Die Bestimmungen des Punkt 5.2 der B-Planänderung, die die Errichtung von Ferienwohnungen vorsieht, steht im absoluten Widerspruch zu diesen Bemühungen. Der Charakter des Wohnortes wird durch die zusätzlichen Ferienwohnungen erheblich in Mitleidenschaft gezogen. ② 3. Garagen sollen (Punkt 7) auch außerhalb der für die Bebauung erlaubten Flächen errichtet werden dürfen. Auf Grund der zusätzlichen versiegelten Flächen halte ich dies für unzulässig. ③ 4. Eine Ausnahmeregelung bezüglich der erforderlichen Grundstücksbreite (Punkt 4.5) ist nicht zulässig, da das Erscheinungsbild der Stasse negativ verändert wird. ④ <p>Ich bitte um Bestätigung des Erhalts des Schreibens.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Zu 4: Unter der textlichen Festsetzung I./ 7 wurden Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen getroffen. Hiernach sind Garagen und überdachte Stellplätze in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung wurde bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 1 (sowie seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen und gilt weiterhin fort. Aufgrund der Größe der Baugrenzen mit einer Tiefe bis zu 40 m besteht hinreichend Spielraum zur Unterbringung der Garagen und überdachten Stellplätze auf den Grundstücken. Die Flächenversiegelung aufgrund von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nach den gesetzlichen Anforderungen zu beachten. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnen, unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Baugrenzen.</p> <p>Zu 5: Die Festsetzung I./ Ziffer 4.5 wurde bereits mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 (und seiner rechtskräftigen Änderungen) getroffen. Es beinhaltet eine Ausnahmeregelung zur Festsetzung der Mindestgrundstücksbreite für das Flurstück Nr. 123 (damals Flurstück Nr. 39/2). Es befindet sich innerhalb der bereits vorhandenen Bebauung. Die generell festgesetzte Mindestgrundstücksbreite von 20 m wird nur geringfügig unterschritten und wird daher als zulässig geregelt. Aufgrund von bereits realisierten Grundstücksteilungen ergibt sich ein Restgrundstück. Da ohne Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung nach § 34 BauGB auch zulässig wäre, wird für diesen Fall eine Ausnahmeregelung festgesetzt. Da in übrigen Fällen grundsätzlich die Breitenregelung umgesetzt werden kann, bleibt diese als Festsetzungsbestandteil grundsätzlicher Art erhalten.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>