

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0689/2018 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	16.11.2018		
	Telefon:	038828-330-1410		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de		
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 der Stadt Dassow für das Gebiet in Dassow an der Friedensstraße östlich der Tankstelle auf dem Gelände des Garagenkomplexes - Entwurf- und Auslegungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
29.11.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	Ja	Nein	Enth.
04.12.2018	Hauptausschuss Dassow			
18.12.2018	Stadtvertretung Dassow			

Sachverhalt:

Planungsanlass war die Absicht, den Standort der bestehenden Kfz-Werkstatt in der Friedensstraße im Hinblick auf eine Vergrößerung des Betriebes zu verlagern. Gleichzeitig soll im Plangebiet ein Wohnhaus entstehen.

Die Stadt Dassow nimmt somit die privaten Belange zum Anlass, um die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung von städtischen und städtebaulichen Zielstellungen zu schaffen und stellt den Bebauungsplan Nr. 35 auf.

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durch. Die Fläche ist als Teil des Bebauungszusammenhanges der Stadt Dassow zu sehen (Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit bei Bebauung). Die bereits durch bauliche Anlagen (Garagen mit ihren Zufahrten) beanspruchte Fläche soll einer anderen Nutzung (Neubau einer Kfz-Werkstatt) zugeführt werden. Die Planung unter Berücksichtigung des Abbruchs der vorhandenen Garagen wird als Wiedernutzbarmachung von Fläche in Abrundung zur vorhandenen beidseitigen Bebauung angesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist. Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, und mitzurechnen wären, liegen nicht vor. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden nicht begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wurde abgesehen. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Schönberger Land in der Zeit vom 21. November 2017 bis zum 05. Dezember 2017 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Planverfahren beteiligt.

Während der vorgenannten Beteiligungsverfahren wurden von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben. Es liegen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vor.

Die Stadt Dassow hat sich mit den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung beschäftigt. Gemäß Anlage 1 (tabellarische Zusammenstellung) ergeben sich

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

Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (vgl. Abwägungsprotokoll).

Die Stadt Dassow hat den Abwägungsbeschluss (Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf) in der Sitzung der Stadtvertretung am 20. März 2018 gefasst.

Im Ergebnis des Abwägungsprozesses ist der Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt worden. Die Anregungen und Hinweise finden gemäß der Behandlung der Stellungnahmen Berücksichtigung in den Planunterlagen (Entwurf).

Als Kernpunkte der Abwägung sind folgende Belange im Rahmen der Planaufstellung zu behandeln:

- forstliche Belange (Waldabstand),
- Anforderungen an den Schutz der Einzelbäume sind zu beachten (nachrichtliche Übernahme/ Erhaltungsfestsetzung bzw. bei Fällung oder Beeinträchtigung entsprechende Antragstellung),
- Artenschutz,
- Biotopschutz,
- Belange der Natura 2000-Gebiete,
- Anforderungen an die Trinkwasserschutzzone IIIA, insbesondere vor dem Hintergrund der ordnungsgemäßen Abwasserentsorgung,
- Ordnungsgemäße Entsorgung von Abfällen der Baustelle und Berücksichtigung der Anforderungen bei Abbruch von Gebäuden (Schadstoffkataster/ Prüfung von Belastungen des Bodens aufgrund der Vornutzung) im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens im Hinblick auf die konkreten geplanten Nutzungen,
- Belange des Schallschutzes (gemäß dem vorliegenden Gutachten werden die zulässigen Lärmrichtwerte an der südlich anschließenden Wohnbebauung sowie am im Plangebiet liegenden Wohnhaus eingehalten; keine Festsetzungen zu treffen),
- Die Ver- und Entsorgung kann durch Erweiterung der vorhandenen Anlagen erfolgen. Insbesondere kann das Niederschlagswasser in ein vorhandenes Gewässer eingeleitet werden.

Wenngleich auf einen Umweltbericht i.S. des BauGB zu verzichten ist, wird doch auf die Umweltbelange auch in einem Verfahren nach § 13a BauGB eingegangen.

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow für das südliche Stadtgebiet ist hier eine Wohnbaufläche und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt. Der Teilflächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu berichtigen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Klütz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften und die zugehörige Begründung werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Der Geltungsbereich des Plangebietes des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 35 befindet sich in Dassow und wird wie folgt begrenzt:
 - im Norden: durch die Fläche mit Gewässern und Bäumen und Sträuchern,
 - im Nordosten: durch den Weg mit begleitenden Bäumen und Sträuchern,

- im Süden: durch das Grundstück Friedensstraße 86 und die Fläche mit Bäumen und Sträuchern sowie die Friedensstraße,
 - im Westen: durch die Fläche mit Bäumen und Sträuchern zwischen der Zufahrt zum Garagenkomplex und der Tankstelle.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, und die zugehörige Begründung sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auf die Dauer von 6 Wochen auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
 4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
 5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.
 6. Die öffentliche Auslegung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 35 im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
 7. Es ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

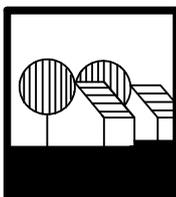
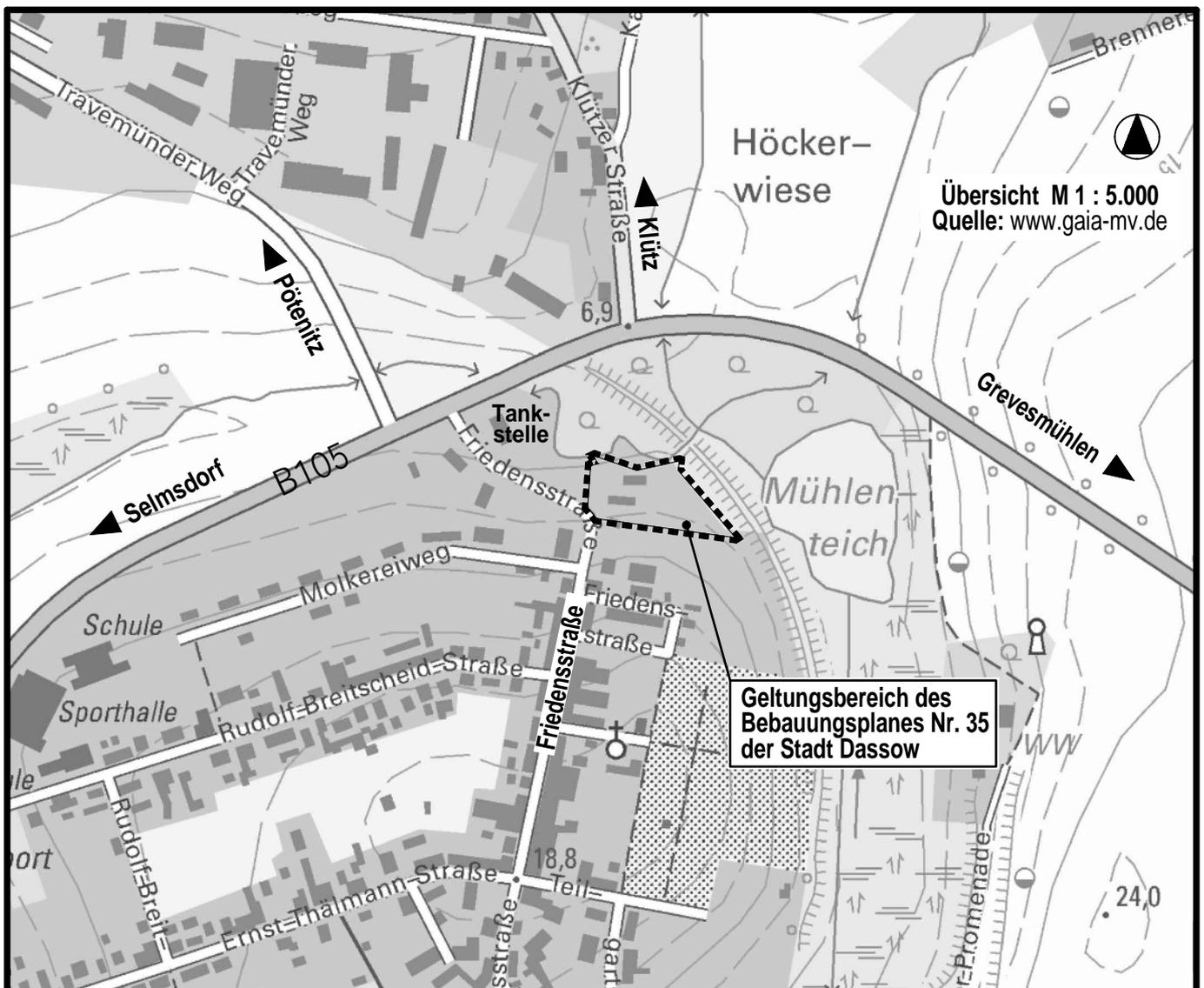
Planteil A

Textteil B

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT DASSOW

FÜR DAS GEBIET IN DASSOW
AN DER FRIEDENSSTRAÙE ÖSTLICH DER TANKSTELLE
AUF DEM GELÄNDE DES GARAGENKOMPLEXES
IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄÙ § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: November 2018

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT DASSOW FÜR DAS GEBIET IN DASSOW AN DER FRIEDENSSTRAÙE ÖSTLICH DER TANKSTELLE AUF DEM GELÄNDE DES GARAGENKOMPLEXES IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13A BAUGB

Planungsstand: November 2018

TEIL A - PLANZEICHNUNG

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

Kfz-Werkstatt (MI - Mischgebiet)		
GRZ 0,6	GFZ --	o
TH max 7,40 m		
FH max 8,50 m		

Wohnhaus (MI - Mischgebiet)		
GRZ 0,6	GFZ --	o
TH max 7,00 m		
FH max 10,50 m		



M 1 : 500
Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterung

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Mischgebiete

Par. 6 BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Par. 16 bis 21a BauNVO

GRZ 0,6

Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,6 als Höchstmaß

GFZ _

Geschoßflächenzahl, GFZ - Festsetzung im weiteren Verfahren

TH_{max} 7,40 m

Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt

FH_{max} 8,50 m

Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt



Höhenbezugspunkt z.B. 7,50m ü DHHN92

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN, STELLUNG
BAULICHE ANLAGEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Par. 22 und 23 BauNVO

o

Offene Bauweise



Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Grünfläche



private Grünflächen



Gewässerschutz

FLÄCHEN FÜR WALD

Par. 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m.
LWaldG M-V



Fläche für Wald

WASSERFLÄCHEN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Wasserfläche, Bach

ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE
BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN,
UND STRÄUCHERN

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume

Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Erhaltungsgebot für Bäume geschützt nach der Baumschutzsatzung
der Stadt Dassow mit lfd. Nr.

SONSTIGE PLANZEICHEN



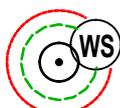
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
hier : Stellplätze (St)

Par. 9 Abs. 1 Nr. 4 und
Nr. 22 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten
sind, (WS-Wurzelschutzabstand, Kronentraufe + 2,00 m)

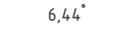
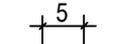
Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Par. 9 Abs. 6 BauGB



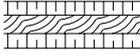
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung
des Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Dassow

Par. 9 Abs. 7 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandene Böschung
	vorhandene Gebäude
	vorhandener Baum
	Höhenangaben in Meter ü DHHN92
	Bemaßung in Metern
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum mit lfd. Nr.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m (Par. 38 WHG)
	Wasserfläche, hier : Graben, Gewässer II. Ordnung
	Waldabstand 30m, (gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. Par. 20 LWaldG M-V)

TEIL B - TEXT

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 DER STADT DASSOW FÜR DAS GEBIET IN DASSOW AN DER FRIEDENSSTRASSE ÖSTLICH DER TANKSTELLE AUF DEM GELÄNDE DES GARAGENKOMPLEXES IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN GEMÄSS § 13A BAUGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)

Mischgebiet

- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige Gewerbetriebe,
 - Gartenbaubetriebe.
- 1.2 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 1.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl wird im Plangeltungsbereich mit 0,6 festgesetzt.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen:

2.2.1 Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhen und der maximal zulässigen Firsthöhen bestimmt. Die oberen Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

- Traufhöhe: ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk.
- Firsthöhe: ist gleich die Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches.

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

2.2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Firsthöhe der baulichen Anlagen ist für Technikaufbauten und Betriebseinrichtungen, die gemäß technischer Anforderungen erforderlich sind (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, Technikaufbauten, Lüftungsrohre, Lichtkuppeln, Anlagen für Klimatisierung) um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn das Orts- und Landschaftsbild nicht unzulässig beeinträchtigt wird. Sie dürfen in der Summe maximal bis zu 15% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

2.3 Festsetzung des unteren Bezugspunktes

Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung konkret festgesetzte Höhenbezugspunkt in Meter über DHHN 92.

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

Im Plangeltungsbereich wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

4. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

5. **Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Zum Schutz der nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume ist der Eingriff in den Wurzelschutzbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) auf ein Minimum zu reduzieren. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung. Bis auf die Herstellung der teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und der Umfahrt sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unzulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

6. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für die zu errichtende Werkstatthalle sind für die Außenwände und das Dach Schalldämm-Maße von R_w größer gleich 25 dB einzuhalten.

II. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB und § 1a Abs. 3 BauGB)

1. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerschutz“ dient dem Schutz des Gewässers 2. Ordnung. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Gewässerschutz" sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Eingriffe im Zusammenhang mit der erforderlichen Rodung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden durch Ersatzpflanzungen außerhalb des Plangebietes kompensiert.

3. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Mit Erhaltungsgeboten festgesetzte Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen. Bei Angang sind diese artengleich zu ersetzen.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1 Photovoltaik- und Solaranlagen sind nur auf Dächern zulässig.

1.2 Freistehende Photovoltaik- und Solaranlagen sind unzulässig.

1.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit beweglicher Lichtwerbung wie Lauf-, Dreh-, Wechsel- und Blinklicht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als befestigte Flächen genutzt werden, sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

3. Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen

(§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Einfriedungen zur öffentlichen Straße sind nur als Laubholzhecken auch in Verbindung mit Drahtzäunen oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über der angrenzenden öffentlichen Straße (Friedensstraße) zulässig.

4. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 LBauO)

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V sowie nach § 5 Abs. 3 Kommunalverfassung M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne eine Ausnahmegenehmigung zu besitzen von den örtlichen Bauvorschriften nach § 86 LBauO M-V abweicht. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Baudenkmale und kein ausgewiesener Denkmalbereich.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für das Plangebiet keine Bau- und Kulturdenkmale sowie Bodendenkmale bekannt.

Wenn bei Erdarbeiten neue Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, sind diese gemäß § 11 Abs. 1 DSchG Mecklenburg-Vorpommern der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung und Bergung oder Bergung des Denkmals dies erfordert (§ 11 Abs. 3 DSchG M-V).

2. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf. Gemäß Punkt 6.1 der Anlage 2 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Dassow-Prieschendorf (WSGVO) ist die Errichtung oder die wesentliche Änderung von baulichen Anlagen ohne ordnungsgemäße Abwasserentsorgung verboten. Erweiterungen bestehender Betriebe auf benachbarten Flächen sind genehmigungsfähig (Punkt 6.2 WSGVO). Die erhöhten Anforderungen der WSGVO hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen, Wegebau, Errichtung von Anlagen zum Durchleiten von Abwasser sowie bei der Durchführung von Bohrungen/Baugrunduntersuchungen sind zu beachten.

Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Dassow-Prieschendorf sind einzuhalten.

Die Anforderungen des DVGW-Regelwerkes W 101 „Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete, Teil 1: Schutzgebiete für Grundwasser innerhalb der Trinkwasserschutzzone III und die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag), eingeführt durch das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, sind einzuhalten. Die Prüfung der Einhaltung der Regelwerke und der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sowie Ausnahmeregelungen und damit die Entscheidung zur

Zulässigkeit der gewerblichen Anlage innerhalb des Plangeltungsbereiches obliegen der zuständigen unteren Wasserbehörde (Einzelfallentscheidung).

3. WALD UND WALDABSTAND

Der gesetzlich festgelegte Waldabstand gemäß § 20 LWaldG M-V von 30 m wurde nachrichtlich in die Planzeichnung -Teil A übernommen.

Auf die Regelungen des § 20 Abs. 1 LWaldG M-V i.V.m. WAbst.VO M-V wird hingewiesen.

V. HINWEISE/ EMPFEHLUNGEN

1. Bodenschutz

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

2. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

3. Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Satzungsgebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. Gewässerschutz

Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstigen Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden, so dass ihre Funktionsfähigkeit erhalten bzw. wiederhergestellt wird.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb und außerhalb von festgesetzten Trinkwasserschutzzonen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Die Verordnung über Anlagen und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905) ist einzuhalten.

Werden Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren und Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

5. Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes

Der Betrieb der Werkstatt erfolgt ausschließlich in der Tageszeit. Die Anforderungen des Gutachtens des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Gutachten Nr. 17-10-3 vom 17.10.2017 sind einzuhalten. Sollte die weitere Ausführungsplanung des KFZ-Betriebes von den zugrunde gelegten und im Kapitel 5 des Gutachtens beschriebenen Parametern abweichen, dann wird eine Aktualisierung der Prognoseberechnungen empfohlen.

Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Dassow und dem Betreiber der Werkstatt. Dieser muss vor Satzungsbeschluss wirksam werden.

6. Gehölzschutzmaßnahmen

Alle Handlungen, die zur Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung der nach § 3 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow (Baumschutzsatzung) geschützten Bäume führen können, sind verboten (vgl. § 4 Baumschutzsatzung). Bis auf die Herstellung einer teilversiegelten Ein- und Ausfahrt und teilversiegelter Flächen (Stellplätze, Zuwegung) sind Versiegelungen im Wurzelschutzbereich (Wurzelschutzbereich = Kronentraufe + 1,50 m) unzulässig. Die Herstellung der oben genannten teilversiegelten Flächen ist nur bei entsprechendem Ausgleich zulässig. Die gesetzlichen Vorschriften und die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes sind zu beachten.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen oder ist der Baum durch einen Baumzaun zu schützen, so zu erwarten ist, dass der Baum durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden kann.

7. Ökologische Baubegleitung

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Ein- und Ausfahrten sowie von befestigten Flächen im Wurzelschutzbereich von Bäumen wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Der Wurzelschutzbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 2,00 m.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes.

Bei der geringfügigen Überbauung des Wurzelschutzbereiches durch die Ein- und Ausfahrt sowie für befestigte Flächen ist bei der Ausführungsplanung darauf zu achten, dass die Baumaßnahme so umgesetzt wird, dass die betroffenen Bäume erhalten bleiben und die Wurzeln nicht beschädigt werden. Zum Beispiel durch den Einsatz von TTE® Kunststoffgitter-Elementen.

8. Externe Ausgleichs- und Ersatzbelange

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand sind Ausgleichspflanzungen umzusetzen.

Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in der Qualität dreimal verpflanzter Hochstamm mit Stammumfang von 14 – 16 cm (Bäume Nr. 1 bis 7) bzw. von 16 – 18 cm (Baum Nr. 8), gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege inklusive bedarfsweiser Bewässerung, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Für die Ausgleichspflanzungen sollen Bäume folgender Pflanzliste verwendet werden:

Bäume 1. und 2. Ordnung: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),
Esche (*Fraxinus excelsior*),
Malus sylvestris (Holz-Apfel),
Prunus avium (Vogel-Kirsche),
Pyrus pyraeaster (Holz-Birne),
Quercus robur (Stiel-Eiche),
Sorbus aucuparia (Eberesche).

Die Anpflanzungen werden auf verfügbaren Grundstücken außerhalb des Plangebietes durchgeführt.

Die Sicherung der Ausgleichspflanzungen erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

9. Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell

hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

10. Natura 2000-Gebiete

Die Vereinbarkeit des Vorhabens innerhalb des Plangeltungsbereiches mit den Anforderungen der Natura 2000-Schutzgebietskulisse werden nachgewiesen. Für die Umgebung des Plangebietes sind dabei folgende Schutzgebiete beachtlich:

FFH-Gebiete:

- „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303),
- „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Gemeinde Dassow,
- und „Traveförde und angrenzende Flächen“ (DE-2030-392) (Schleswig-Holstein).

SPA- Gebiete:

- „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401),
- „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (DE 2031-471),
- „Traveförde“ (DE 2031-401) (Schleswig-Holstein).