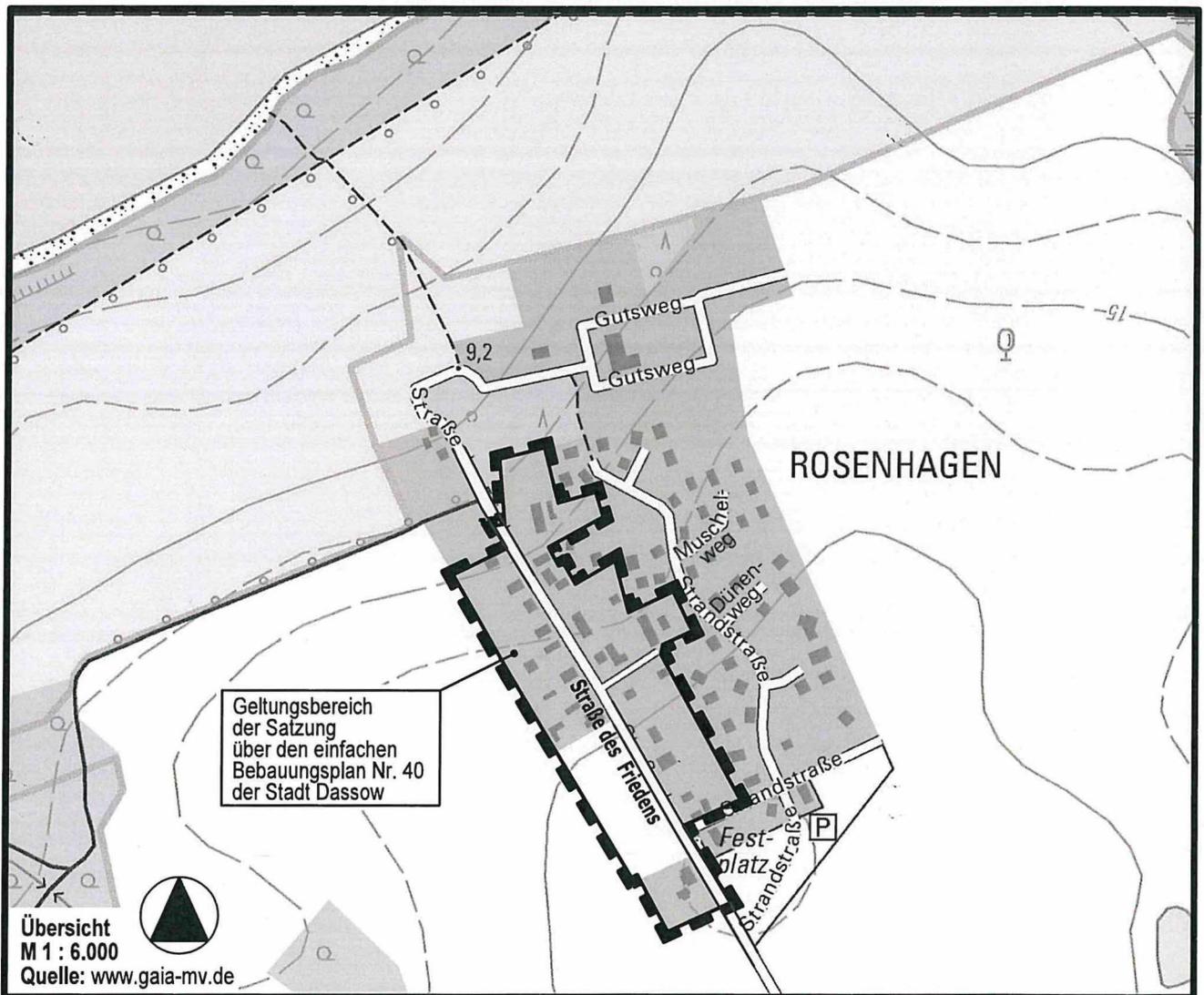


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40
DER STADT DASSOW
FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN
AN DER "STRAßE DES FRIEDENS"
IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH § 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 07. November 2023

SATZUNG

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" im Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes	4
1.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40	5
1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
1.4 Kartengrundlage	6
1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
1.6 Rechtsgrundlagen	7
2. Wahl des Planverfahrens	7
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	9
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Landschaftsplan	10
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	10
3.6 Ergänzungssatzungen	10
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	10
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehr	12
4.4 Naturräumlicher Bestand	12
4.5 Sonstiges	13
5. Städtebauliches Konzept	13
6. Inhalt des Bebauungsplanes	13
6.1 Art der baulichen Nutzung	13
6.2 Verkehrsflächen	15
6.3 Sonstige Festsetzungen	16

7.	Bauordnungsrechtliche Festsetzung	16
8.	Flächenbilanz	16
9.	Immissions- und Klimaschutz	17
9.1	Immissionsschutz	17
9.2	Klimaschutz	17
10.	Verkehrliche Erschließung	17
11.	Ver- und Entsorgung	17
12.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	19
12.1	Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (Südwestlicher Ortseingang)	19
12.2	Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südlicher Ortseingang)	20
13.	Hinweise	20
13.1	Bau-, Kunst- und Bodendenkmale	20
13.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	20
13.3	Munitionsfunde	21
13.4	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	21
13.5	Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung	21
13.6	Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern	21
13.7	Schifffahrtszeichen	22
14.	Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung	22
14.1	Artenschutzrechtliche Belange	22
14.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	22
15.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	22
TEIL 2	Ausfertigung	24
1.	Billigung der Begründung	24
2.	Arbeitsvermerke	24

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Dassow	6
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	9
Abb. 3: Luftbild mit Darstellung von Rosenhagen (abgegriffen auf Google Maps am 28.10.2022)	12
Abb. 4: Abzweigender Weg zwischen Straße des Friedens Nr. 17 und 19 d	15
Abb. 5: Darstellung der aktuellen Löschwasserbereiche mit Stand 28.02.2023	19

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Anlass der Aufstellung und Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Dassow hat in ihrem wirksamen Flächennutzungsplan die Zielsetzungen für die zukünftige städtebauliche Entwicklung dargestellt. Die Ortslage Rosenhagen ist einer der nahe an der Ostseeküste gelegenen Ortsteile der Stadt Dassow und daher besonders relevant für die touristische Entwicklung. Für die Ortslage Rosenhagen besteht die städtebauliche Zielsetzung das Wohnen entlang der "Straße des Friedens" zu sichern und zu entwickeln, so dass die Stadt dies auch in ihrem Flächennutzungsplan entsprechend mit der Darstellung von Wohnbauflächen entlang der "Straße des Friedens" berücksichtigt hat. Ausgenommen ist lediglich eine kleine Teilfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Bereich der Ferienanlage. In weiteren Bereichen in Rosenhagen wurden gemäß der planerischen Zielsetzung Sondergebiete für Ferienhäuser dargestellt.

Im Rahmen der Beteiligung zur Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB wurde ein Antrag auf Vorbescheid für den Neubau eines Einzelhauses in Rosenhagen mit 4 Wohneinheiten zur Nutzung als Ferienwohnungen gereicht; die Grundfläche des geplanten Neubaus sollte ca. 550 m² betragen. Das geplante Vorhaben liegt innerhalb des Bereiches an der Friedensstraße und entspricht nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dassow für diesen Bereich. Zur Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung und um einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen in Rosenhagen entgegenzuwirken, nimmt die Stadt Dassow dies zum Anlass einen einfachen Bebauungsplan zur Regelung der Art der baulichen Nutzung für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" aufzustellen.

Mit der Aufnahme des § 13a in die Baunutzungsverordnung im Mai 2017 hat der Gesetzgeber eine Klarstellung zur Ferienwohnungsnutzung vorgenommen. Die Ferienwohnungsnutzung ist nunmehr in den Baugebieten, in denen das Wohnen verankert ist, als zulässig oder ausnahmsweise zulässig geregelt worden. Um einer Veränderung der Nutzungsstrukturen rechtzeitig entgegenzuwirken, sollen mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes zur Regelung der Art der baulichen Nutzung entsprechende planungsrechtliche Vorgaben geschaffen werden, die die Wohnnutzung sichern und stärken. Einer schleichenden Verdrängung der Dauerwohnnutzung durch Ferienwohnen oder auch durch Zweitwohnungen für das Freizeitwohnen soll entgegengewirkt werden. Andernfalls wären die Folgen, wie fehlende intakte nachbarschaftliche Strukturen, fehlende soziale Bezüge sowie sogenannte "Rollladensiedlungen" durch vorübergehende insbesondere saisonale Leerstände der Gebäude in der Ortslage Rosenhagen zu befürchten.

Die Stadt Dassow sieht in der Aufstellung des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 (zusätzlich zu den beiden bereits rechtsverbindlichen Ergänzungssatzungen entlang der "Straße des Friedens") ein geeignetes planungs-

rechtliches Instrument zur Steuerung der Art der baulichen Nutzung. Weitergehende Festsetzungen mit dem Bebauungsplan hält die Stadt Dassow zur Regelung der Bebauung mit Verweis auf die beiden vorgenannten Ergänzungssatzungen sowie (darüber hinaus) die Lage innerhalb des unbeplanten Innenbereiches nicht erforderlich.

Darüber hinaus wurden Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan Nr. 24 und für den Bebauungsplan Nr. 26 gefasst. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 24 werden derzeit die Planungsabsichten nicht weiterverfolgt. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 24 mit den ursprünglichen Grenzen sind zum Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 26 geworden. Sowohl für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 24 als auch für den Bebauungsplan Nr. 26 sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt. In der Vorlage für den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 26 bestehen die Zielsetzungen in der Entwicklung eines Wohngebietes. Beide Bereiche befinden sich in der Verlängerung der „Straße des Friedens“.

1.2 Erfordernis der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Da innerhalb des Plangebietes bereits Bestrebungen zur Nutzungsänderung mit dem Ziel bestehen, ausschließlich Ferienwohnungen zu etablieren, nimmt die Stadt dies zum Anlass, die Wohnnutzung durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu sichern.

Zur Regelung der Art der baulichen Nutzung (sh. 1.1) ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 31. August 2021 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 gefasst.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 40 befindet sich in Rosenhagen und schließt folgende Grundstücke ein:

- straßenbegleitende Grundstücke an der „Straße des Friedens“ vom südlichen Ortseingang mit der Hausnummer 1 bis einschließlich Hausnummer 5 auf der westlichen Seite der Straße und mit der Hausnummer 13 bis Hausnummer 19 auf der östlichen Seite der „Straße des Friedens“.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

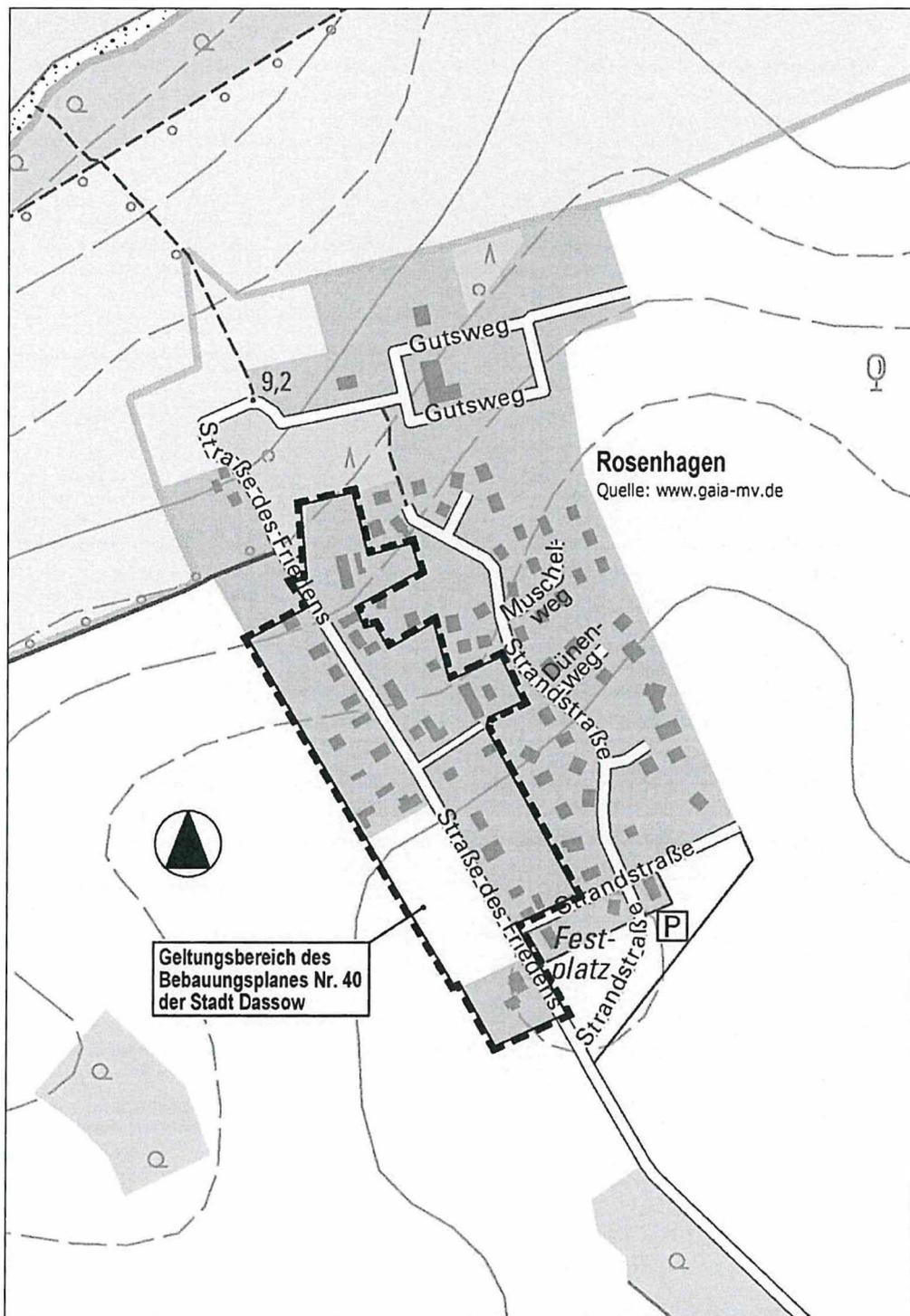


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Dassow (Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

1.4 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient die amtliche Liegenschaftskarte, welche vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde.

1.5 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 besteht aus:

- Planzeichnung-Teil A mit Planzeichenerklärung,
- Text-Teil B
- sowie der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

1.6 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).

2. Wahl des Planverfahrens

Der § 13 BauGB gibt den Gemeinden die Möglichkeit, bei der Änderung eines Bebauungsplanes ein vereinfachtes Verfahren durchzuführen, d.h. von den in §§ 2 ff. BauGB enthaltenen Verfahrens- und Formvorschriften in einzelnen, abschließend aufgezählten Punkten, abzuweichen. Im Interesse der Verfahrensbeschleunigung kann somit auf die Durchführung der Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden.

Der Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan erfolgt mit dem Ziel, ausschließlich die Art der baulichen Nutzung zu regeln. Es handelt sich um ein überwiegend bereits

bebautes Gebiet und die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung soll der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Dauerwohnens dienen. Der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung bereits ergibt, wird nicht wesentlich verändert.

Es handelt sich hier um ein Gebiet nach § 34, das bereits durch einzelne Satzungen ergänzt wurde. Aufgrund der weiterhin geltenden Satzungen und des Bestandes ist davon auszugehen, dass sich an der überwiegend straßenbegleitenden Baustruktur nichts ändert und das Maß der baulichen Nutzung ohnehin vorgegeben ist. Der ohne weiteres ermittelbare Bestand innerhalb des Gebietes wurde unter Gliederungspunkt 4.2 Vorhandene Bauungen und Nutzungen dargestellt. Durch das Amt Schönberger Land wurden keine weiteren Mitteilungen hierzu gegeben. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sind keine Äußerungen durch die Öffentlichkeit erfolgt. Insofern ist für das Plangebiet von einer überwiegenden Wohnnutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches auszugehen. Das allgemeine Wohngebiet soll gesichert werden. Der Zulässigkeitsmaßstab der Bauung ist durch eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss geprägt.

Weitere Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens liegen nach Ansicht der Stadt Dassow vor:

- Es wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes).
- Anhaltspunkte bestehen nicht, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Darauf wird im Rahmen der Bekanntmachung des Beteiligungsverfahrens hingewiesen.

Die Stadt Dassow führt keine frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durch.

Die Öffentlichkeit wurde am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 21.02.2023 bis zum 23.03.2023 beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.02.2023 über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am 07.11.2023 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.11.2023

als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 07.11.2023 gebilligt.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Das LEP MV formuliert Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung. Das Stadtgebiet Dassow und der Ortsteil Rosenhagen befinden sich gemäß Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus. Die Stadt Dassow befindet sich darüber hinaus in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (Quelle: <http://www.westmecklenburg-schwerin.de/media/regionaler-planungsverband-westmecklenburg/absaetze/karte-ost.pdf>), eigene Bearbeitung

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (REP WM Stand: August 2011) untersetzt und konkretisiert die raumordnerischen und landesplanerischen Ziele und Grundsätze des LEP M-V.

Die Stadt Dassow wird im RREP als Grundzentrum aufgeführt. Grundzentren dienen der Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches „mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes“ (RREP WM 2011: 42) und sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Der Nahbereich der Stadt Dassow umfasst das Gemeindegebiet und Selmsdorf. Die Stadt gehört zum Mittelbereich Grevesmühlen (RREP 3.2.2). Darüber hinaus befindet sich die Stadt Dassow im Grenzraum der Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck. Die Stadt soll aufgrund ihrer Lage wichtige Entwicklungsimpulse für die Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen (RREP 3.2.2 und 4.1).

Das Vorhaben dient der Sicherung der Wohnfunktion und die Stadt geht somit davon aus, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet sind.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 24.03.2023 mitgeteilt, dass dem Vorhaben keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ist für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes folgende Darstellung getroffen:

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO).
- Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3.4 Landschaftsplan

Die Satzung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes. Bei der Aufstellung des Landschaftsplanes wurden das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet.

3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte

Es sind keine Schutzgebiete oder geschützte Bäume gemäß §§ 18 und 19 NatSchAG M-V und geschützte Biotope gemäß § 20 NatSchAG M-V betroffen.

3.6 Ergänzungssatzungen

Für den Bereich des Bebauungsplanes an der Straße des Friedens wurden für die Regelung der Neubebauung 2 Ergänzungssatzungen für die Regelung zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen aufgestellt. Anforderungen aus der Art der baulichen Nutzung werden nicht geregelt und sind durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu regeln.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt im Plangebiet bislang nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB für Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sind die rechtskräftigen Ergänzungssatzungen anzuwenden:

- Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 28.02.2020,
- Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 29.06.2012.

Die unveränderten Festsetzungen der Ergänzungssatzungen gelten weiterhin, wie z.B. die überbaubaren Grundstücksflächen, Höhenfestsetzungen, etc..

Derzeit sind die Ergänzungsflächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt; für die Art der baulichen Nutzung innerhalb der Ergänzungsflächen sind die Zulässigkeitsmerkmale den angrenzenden Bereichen zu entnehmen.

Es ist eine straßenbegleitende Bebauung (Hauptnutzungen) vorzufinden; die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind gärtnerisch genutzt und es sind Nebenanlagen vorzufinden. Siehe auch nachfolgende Abbildung. Aus der vorhandenen Bebauungsstruktur ist somit auch außerhalb der Ergänzungssatzungen keine

Bebauung mit Hauptnutzungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen abzuleiten.

4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Baugrundstücke überwiegend bebaut. Die Bestandaufnahme auf Grundlage der Vorort-Begehung am 21. Oktober 2022 durch das Planungsbüro Mahnel ergab, dass im Wesentlichen Wohnnutzungen ersichtlich sind. Darüber hinaus waren eine Praxis für Osteopathie und Physiotherapie sowie ein Café/ Bistro zu ersehen.

Ein Internetauftritt zeigt ein Ferienhaus in der Straße des Friedens (Nr. 17) mit 3 Ferienwohnungen.

Im Plangebiet sind 3 zweitwohnsitzsteuerpflichtige Einwohner gemeldet (Auskunft Amt Schönberger Land vom 27. Oktober 2022).

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene nicht störende Gewerbebetriebe vorhanden (4 Anmeldungen gemäß Auskunft Amt Schönberger Land vom 27. Oktober 2022).

Weitere Datenquellen haben sich im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nicht für die Berücksichtigung in Plan und Begründung ergeben.

Es ist eine kleinteilige Bebauung i.d.R. mit eingeschossigen Wohnhäusern mit ausgebautem Dachgeschoss vorzufinden.



Abb. 3: Luftbild mit Darstellung von Rosenhagen (abgegriffen auf Google Maps am 28.10.2022)

4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehr

Aufgrund der Lage innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind Ver- und Entsorgungsmedien in ausreichendem Umfang vorhanden. Die Verkehrsflächen sind in ausreichendem Maße ausgebaut. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass von einer gesicherten Erschließung auszugehen ist.

4.4 Naturräumlicher Bestand

Die Grundstücke im Plangebiet sind sämtlich bebaut und werden entsprechend genutzt. Die Grundstücksflächen sind anthropogen genutzt. Geschützte Schutzgebiete und Schutzobjekte sind nicht berührt. Einzelbäume sind in der Stadt Dassow nach Baumschutzsatzung entsprechend geregelt.

4.5 Sonstiges

Bodenbelastungen

Hinweise auf Bodenbelastungen oder Bodenbelastungsverdacht sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen und von Waldflächen

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Insbesondere landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine landwirtschaftlichen Nutzflächen überplant, ebenso keine Waldflächen. In Bezug auf Waldflächen teilte das Forstamt in seiner Stellungnahme mit, dass Waldflächen von den Maßnahmen der Satzung nicht betroffen sind.

5. Städtebauliches Konzept

Die planerische Zielsetzung besteht darin, innerhalb des Plangebietes die Wohnnutzung zu sichern und dieser den Vorrang einzuräumen. Zweit- und Nebenwohnsitze sind auszuschließen. Ferienwohnungen sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, ganze Ferienhäuser sollen unzulässig sein.

Planungsalternativen

Mit dem Inkrafttreten der BauGB-Novelle am 13. Mai 2017 wurde die Zulässigkeit von Ferienwohnen in den Baugebieten gemäß § 13a BauNVO und die Nutzungsmischung von Ferienwohnen und Wohnen in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Fremdenbeherbergung" nach § 11 Abs. 2 BauNVO geregelt.

Es wird folgende Planungsalternative betrachtet:

- Die Stadt stellt keinen Bebauungsplan auf. Dann gelten die gesetzlichen Regelungen nach dem BauGB und der BauNVO. Dies entspricht nicht der planerischen Zielsetzung der Stadt für das Plangebiet.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung der Dauerwohnnutzung in der Ortslage Rosenhagen. Dementsprechend wird die Art der baulichen Nutzung festgesetzt.

Dabei werden zwei Möglichkeiten im Vorentwurf berücksichtigt.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Wohnnutzung soll planungsrechtlich gesichert werden.

Zweit- und Nebenwohnsitze sollen unzulässig sein. Zweit- und Nebenwohnsitze sind im Rahmen der Wohnnutzung planungsrechtlich zulässig ebenso wie die Hauptwohnnutzung. Insbesondere in Orten in Ostseennähe differenziert sich das Wohnen in Dauerwohnen mit dem Hauptwohnsitz und dem Lebensmittelpunkt im Ort ("vorwiegend benutzte Wohnung" gemäß § 16 Abs. 1 und 2 Meldegesetz M-V) und dem Wohnen mit dem Zweit- und Nebenwohnsitz, die jemand neben

seiner Hauptwohnung als weitere Wohnung für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den seiner Familienmitglieder innehat, somit ohne dass sich der Lebensmittelpunkt der Personen vor Ort befindet. Es gehen von den unterschiedlichen Unterarten des Wohnens unterschiedliche städtebauliche Auswirkungen aus, so dass die Differenzierung der Nutzungsart Wohnen vorgenommen wird. Da die Stadt einer Verödung des Plangebietes infolge der hiermit verbundenen zeitlich beschränkten Nutzung und damit Leerstand entgegenwirken möchte, werden Zweit- und Nebenwohnsitze als Unterart des Wohnens ausgeschlossen. Ohne eine Modifizierung des Nutzungskataloges des § 4 der BauNVO gehören die Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben ("Räume und Gebäude" - § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO – ausnahmsweise zulässig) sowie zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes ("Räume" - § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO – ausnahmsweise zulässig).

Ferienwohnungen sollen ausnahmsweise zulässig sein, jedoch ganze Ferienhäuser sollen unzulässig sein. Nach textlicher Festsetzung 1.4 wird in der Begründung klargestellt, dass hiermit ganze Ferienhäuser und Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen ausgeschlossen werden. Es handelt sich um die Vorgaben nach § 13a BauNVO Satz 1 der für Räume oder Gebäude gilt. Somit sind Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen, die in der Regel als Ferienhäuser bezeichnet werden nach Satz 1 § 13a BauNVO auszuschließen. Nach den Festsetzungen und Darstellungen der Begründung sind Ferienhäuser, also Gebäude ausschließlich mit Ferienwohnungen auszuschließen. Diese sind wie dargestellt unter § 13a Satz 1 BauNVO genannt und festgelegt. Die textliche Festsetzung in sich ist schlüssig. In der Begründung wird klargestellt, dass Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen auch als Ferienhäuser bezeichnet werden. Entsprechend den Regelungsinhalten des § 13a Satz 1 BauNVO erfolgt der Bezug auf Gebäude, wozu hier klarstellend Ferienhäuser gehören. Nach Satz 2 § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen untergeordnet zulässig. Geregelt ist dies in Festsetzung 1.5. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgenommen Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO, hiermit Gebäude mit ausschließlich Ferienwohnungen (Ferienhäuser) sind ausgeschlossen. Dies ergibt sich aus den Vorgaben und Festsetzungen.

Damit soll erreicht werden, dass die Ferienwohnungsnutzung stets nur in Verbindung mit einer anderen Nutzung – i.d.R. Wohnnutzung – auf einem Grundstück entstehen kann und nicht in einem eigenständigen Gebäude. So kann nach Ansicht der Stadt Dassow Konflikten zwischen dem Wohnen und dem Ferienwohnen vorgebeugt werden. Ein kompletter Ausschluss wird aufgrund der Lage in einem touristisch geprägten Ortsteil nicht in Betracht gezogen. Um sicherzustellen, dass sich das Ferienwohnen innerhalb eines Gebäudes der Dauerwohnnutzung unterordnet, wurde Bezug auf die Geschossfläche gewählt. Damit muss in einem Gebäude mit Ferienwohnnutzung die Dauerwohnnutzung/ Hauptwohnung dominieren. Somit sind die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit von Ferienwohnnutzungen eindeutig definiert. Dies soll dazu beitragen, dass die städtebauliche Wirkung einer Ferienwohnung, einschließlich ihres Störpotenzials, möglichst gering gehalten wird, da Ferienwohnungen oftmals als störend von den Anwohnern empfunden werden.

Weiterhin sollen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen hier unzulässig sein; hier gibt es aus städtebaulicher Sicht geeignetere Standorte im Stadtgebiet.

Bereits in der "Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Nordöstliche Ortslage Rosenhagen" der Stadt Dassow", LAiRM CONSULT

GmbH, vom 28.10.2019, wurde die Schutzbedürftigkeit des Baugebietes beidseitig der Straße des Friedens wie ein Allgemeines Wohngebiet bewertet. Die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm werden tags und nachts sowohl bei der Variante der Betrachtung des Jahresmittels als auch der Ferienzeit liegen unterhalb der Orientierungswerte der DIN 10005/1 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. Betrachtet wurde der Prognose-Nullfall sowie der Prognose-Planfall.

6.2 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wurden unter Berücksichtigung des Bestandes festgesetzt:

- Die "Straße des Friedens" bildet die Haupterschließungsachse. Gemäß ihrer Beschilderung als Tempo-30-Zone und dem Bestand, der keine getrennten Flächen für die Verkehrsteilnehmer aufweist, wird hier eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.
- Der Weg, der östlich von der "Straße des Friedens" zwischen Nr. 17 und Nr. 19d abzweigt, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt. Damit wird die Fortführung des im Bebauungsplan Nr. 21, 1. Änderung, festgesetzten Geh- und Radweges vorgenommen. Die Erschließung bzw. verkehrliche Erreichbarkeit der Grundstücke Nr. 18, 18a und 18b ist zu gewährleisten. Derzeit ist keine beschränkende Beschilderung des Weges vorzufinden.



Abb. 4: Abzweigender Weg zwischen Straße des Friedens Nr. 17 und 19 d (Foto PBM, 21.10.2022)

- Im Süden des Plangebietes wurde die Zufahrt zu den westlich des Plangebietes befindlichen Ackerflächen gemäß dem Bestand als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "landwirtschaftlicher Weg" festgesetzt.

Für die geplante Entwicklung in Rosenhagen im Zusammenhang mit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 17, Nr. 24 und Nr. 26 wie der Ergänzungssatzung für den südwestlichen Teilbereich an der Straße des Friedens wurde eine verkehrskonzeptionelle Untersuchung durchgeführt und Maßnahmenvorschläge auch für die Straße des Friedens unterbreitet ("Verkehrskonzept im Ortsteil Rosenhagen", LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, vom 24.01.2020). Es wurden als kurzfristige Maßnahme die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereiches im mittleren Bereich der Straße des Friedens aufgeführt. Als mittelfristige Maßnahme wurde die punktuelle Verschwenkung der Fahrwege durch Hindernisse im Fahrbahnbereich benannt. Als langfristige Maßnahme wurde die Verschwenkung der Straßenführung durch bauliche Verziehung der Fahrbahn im vorderen Ortsbereich aufgeführt. Die aufgeführten Maßnahmen können innerhalb der Festsetzungen realisiert werden.

6.3 Sonstige Festsetzungen

Es werden keine weiteren Festsetzungen getroffen. Im Geltungsbereich des vorliegenden einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen (über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes hinaus) nach § 34 BauGB.

Wie unter Ziffer 4 dieser Begründung dargelegt, gelten die unveränderten Festsetzungen der beiden Ergänzungssatzungen weiterhin und sind somit beachtlich.

Aus der vorhandenen Bebauungsstruktur ist somit auch außerhalb der Ergänzungssatzungen keine Bebauung mit Hauptnutzungen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen abzuleiten.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.

8. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 40 werden die Flächen in einer Größe von ca. 4,73 ha überplant. Die Flächennutzungen gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in [m ²]	
Baugebietsflächen		43.518
SO – Ferienhausgebiet	43518	
Verkehrsflächen		3.811
V. bes. ZB "Verkehrsberuhigter Bereich"	3.346	
V. bes. ZB "Geh- und Radweg"	246	
V. bes. ZB "landwirtschaftlicher Weg"	219	
Fläche des Geltungsbereiches		47.329 m² ≈ 4,73 ha

9. Immissions- und Klimaschutz

9.1 Immissionsschutz

Eine Änderung des Verkehrsaufkommens wird durch die Planung nicht hervorgerufen. Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissionsschutz.

9.2 Klimaschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Dassow ist keine Veränderung des Kleinklimas zu erwarten, da lediglich die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt, die nicht mit einer Intensivierung verbunden ist.

Es ergeben sich keine Veränderungen für die Schutzgüter Klima und Luft durch die vorliegende Planung.

Aufgrund der vorliegenden Planung ergeben sich keine Veränderungen für die Gesamtsituation in Bezug auf den Immissionsschutz.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die vorhandene öffentliche Verkehrsfläche, die Straße des Friedens, gegeben. Änderungen aufgrund der vorliegenden Planung sind nicht beabsichtigt.

11. Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind aus Sicht der Stadt Dassow geregelt. Neue Anforderungen an die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung, Versorgung mit Energie, Fernmeldeversorgung und die Abfallentsorgung entstehen aufgrund der vorliegenden Planung nicht.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen aus dem Beteiligungsverfahren wurden einzelne Belange ergänzt. Für die Fernmeldeversorgung wird unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Telekom vom 13. März 2023 folgendes ergänzt: Die Unterhaltung der Anlagen der Telekom ist von den Festsetzungen zur Art der Nutzung nicht berührt. Die bisherigen Möglichkeiten der Unterhaltung sollen auch zukünftig gewährleistet werden. Die Unterhaltung von ober- und unterirdischen Kabelnetzen sollte möglich sein. Eine Veränderung der Lage ist nicht vorgesehen. Die Anforderungen an die Versorgung werden zur Kenntnis genommen. Anforderungen an Sicherheits- und Verlegemaßnahmen entsprechen dem allgemeinen Stand der Technik und sind mit dieser Planungsabsicht nicht vorgesehen. Ebenso gilt, dass Beschädigungen zu vermeiden sind. Auf die Trassenauskunft der Telekom wird verwiesen.

Die Ortslage Rosenhagen befindet sich in der Versickerungssatzung des Zweckverbandes. Darauf hat der Zweckverband Grevesmühlen in seiner Stellungnahme vom 13. März 2023 verwiesen. In der Straße des Friedens gibt es daher nur eine Straßenentwässerung ohne Grundstücksanschlüsse. Eine ortsnahe Versickerung im Bereich des Plangebietes wird derzeit für die bereits bebauten Grundstücke praktiziert.

Es handelt sich hier im Grunde um die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers im Bestand. Für Satzungen wurde die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch entsprechende gutachterliche Prüfungen geregelt. Rückhaltemöglichkeiten sind im Bedarfsfall zu schaffen. In der Begründung wird darauf orientiert, dass auf den Grundstücken Retentionsmöglichkeiten zu schaffen sind. Auf hydraulische Nachweisverfahren wird in diesem Falle verzichtet. Es handelt sich in der Tat um überwiegend bebaute Grundstücke. Sofern wider Erwarten eine andere Situation eintritt, wären entsprechende Abstimmungen mit dem ZVG zu führen.

Gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen ist somit die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen der Grundstückseigentümer vorzusehen. Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf diesen zurückzuhalten.

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme vom 13. März 2023 mitgeteilt, dass die Versorgung mit Trinkwasser für die bereits bebauten Grundstücke vorhanden ist. Für die noch unbebauten Grundstücke kann auf Antragstellung gegen Kostenübernahme des Grundstückseigentümers über die vorhandenen Leitungsbestände die Versorgung gesichert werden.

Ein Freigefällekanal sowie die notwendigen Grundstücksanschlüsse liegen für die Schmutzwasserentsorgung betriebsfertig vor. Für die Flurstücke 33 und 54 wurde zum Zeitpunkt des Stellungnahmeverfahrens darauf verwiesen, dass auf Antragstellung und gegen Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer die Grundstücksanschlüsse herzustellen sind.

In Bezug auf die Löschwasserbereitstellung berücksichtigt die Stadt die Stellungnahme des Amtes Schönberger Land vom 28. Februar 2023. Die Stadt geht davon aus, dass die Löschwasserbereitstellung innerhalb des Plangebietes über den Hydranten WA03276568 bewerkstelligt werden kann. Somit ist auch der Löschwasserbedarf für die Flurstücke 17, 18, 19/1, 19/5 und 60 für den B-Plan Nr. 40 abgesichert. In Bezug auf die bereitgestellte Löschwassermenge ist das bauliche Konzept auszubilden und im Bauantragsverfahren zu regeln. Auf der Anlage sind die aktuellen Löschwasserbereiche dargestellt. Daraus ergibt sich, dass am nördlichen Rand die Löschwasserbereitstellung auch für die genannten Flurstücke 19/1, 19/5, 18, 17 und 60 zu berücksichtigen sind. Die Löschwasserbereitstellung ist entsprechend abzusichern. Für die nördlich davon gelegenen Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches ist im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 26 eine zusätzliche Regelung zu treffen.

Die vorhandene Bebauung wird weiterhin hinsichtlich des Zulässigkeitsmaßstabs nach § 34 BauGB geregelt. Löschwasser wird im abgestimmten Umfang zur Verfügung gestellt. Das bauliche Konzept der jeweiligen Gebäude ist auf die entsprechende Bereitstellung von Löschwasser abzustimmen.

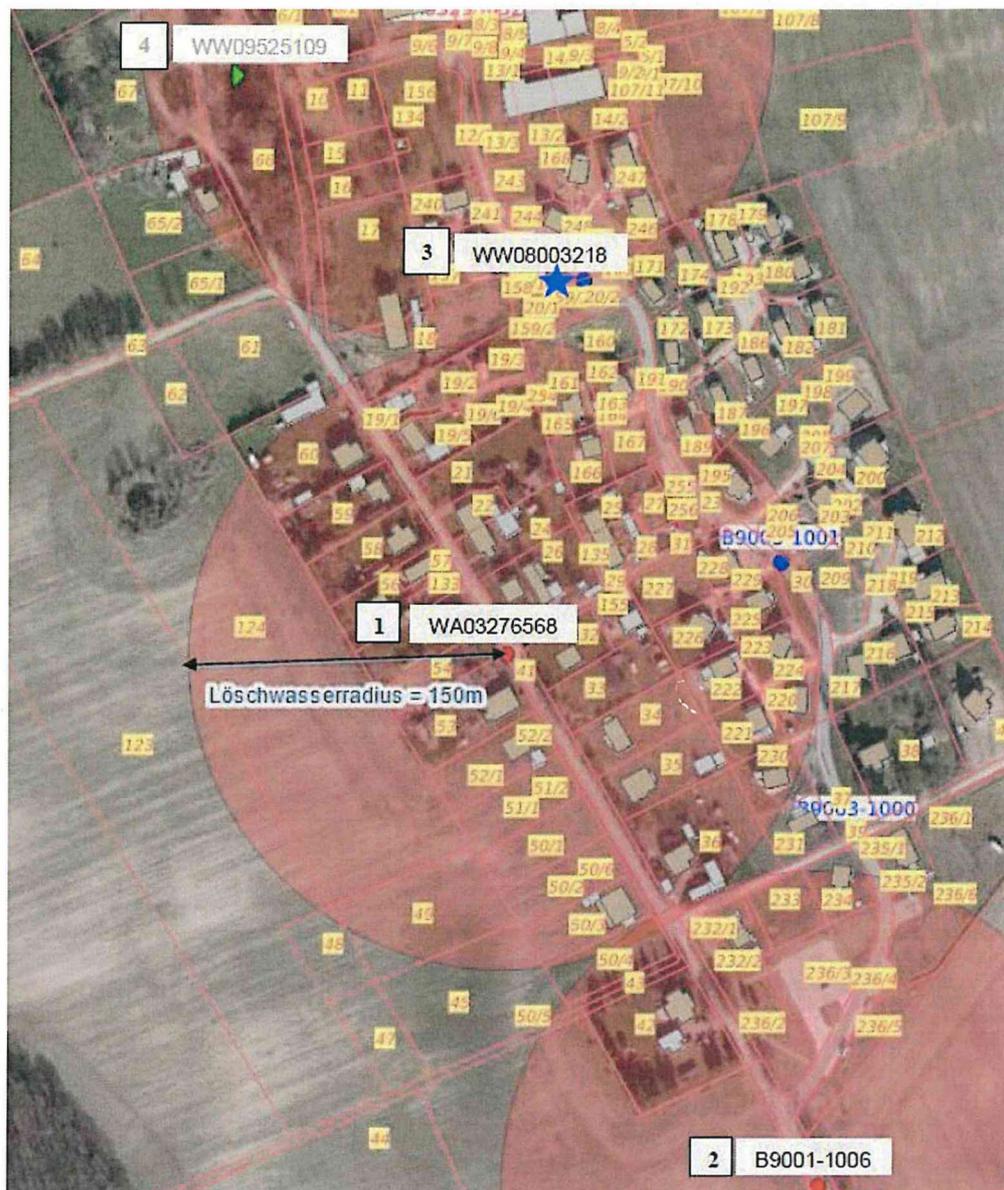


Abb. 5: Darstellung der aktuellen Löschwasserradien mit Stand 28.02.2023

12. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

12.1 **Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (Südwestlicher Ortseingang)**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 überlagert den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südwestlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 28.02.2020 (veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt").

Die unveränderten Festsetzungen der Ergänzungssatzung gelten weiterhin.

12.2 Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südlicher Ortseingang)

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 überlagert den Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Ergänzungssatzung für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südlicher Ortseingang), rechtsverbindlich seit 29.06.2012 (veröffentlicht im amtlichen Bekanntmachungsblatt "Uns Amtsblatt"). Die unveränderten Festsetzungen der Ergänzungssatzung gelten weiterhin.

13. Hinweise

Für die Satzung der Stadt Dassow über den Bebauungsplan Nr. 40 für die Ortslage Rosenhagen an der „Straße des Friedens“ wurden im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens Hinweise vorgetragen. Neben den hier dargelegten Hinweisen, die auch Gegenstand der textlichen Festsetzungen, Text-Teil B sind, sind ergänzende Ausführungen in den Stellungnahmen nebst Anlagen enthalten. Nach Erfordernis wurden die Belange in der Planzeichnung-Teil A, im Text-Teil B und in der Begründung beachtet. Für Leitungsverläufe übergeordneter Ver- und Entsorger nutzt die Stadt Dassow neben der Stellungnahme der GDMcom, die mitgeteilt hat, dass für die von ihr vertretenen Anlagenbetreiber keine Betroffenheiten bestehen, das BIL-Portal. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Satzung sind keine übergeordneten Leitungen und Anlagen zu berücksichtigen.

13.1 Bau-, Kunst- und Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Bodendenkmale sowie Bau- und Kunstdenkmale betroffen. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des LA in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

13.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

13.3 Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können. Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeit auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

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

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

13.4 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 40 weder Altlasten noch Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LbodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

13.5 Hauptleitungen der Ver- und Entsorgung

Innerhalb der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen befinden sich die Hauptleitungen der Ver- und Entsorger unter Bezugnahme auf das Stellungnahmeverfahren auf öffentlichen Flächen. Auf privaten Grundstücken befinden sich die Grundstückszuleitungen. Vor Durchführung von Bauvorhaben ist die Leitungsdokumentation bei den Ver- und Entsorgern grundstücksbezogen zu erfragen. Die im Verfahren bekanntgegebenen Leitungsverläufe sind Gegenstand der Verfahrensdokumentation.

13.6 Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagentetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befinden sich gemäß Stellungnahme des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern vom 15.03.2023 Vermessungsmarken auf dem Flurstück 19/1 und auf dem Flurstück 42 innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung. Es handelt sich hier um die Grundstücke Straße des Friedens Nr. 1 und um den westlichen Teil des Grundstücks Straße des Friedens Nr. 14.

13.7 Schifffahrtszeichen

Gemäß Stellungnahme der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes vom 06.03.2023 sind Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne und blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

14. Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 40 wird – wie bereits vorangegangen dargelegt – lediglich die Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Die Stadt Dassow verfolgt die Zielsetzung, die vorhandene Wohnnutzung im Plangeltungsbereich zu sichern. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das derzeit bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Durch die Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches ist ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild aufgrund des vorliegenden Bebauungsplanes nicht gegeben.

Somit wird eine Auswirkung auf umweltschützende Belange in der Bauleitplanung nicht weiter bewertet.

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine anderen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter als ohne diesen Bebauungsplan zu erwarten.

14.1 Artenschutzrechtliche Belange

Aufgrund der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes sind keine anderen Auswirkungen im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange als ohne diesen Bebauungsplan zu erwarten. Die ohnehin geltenden gesetzlichen Regelungen sind zu beachten, wie bspw. die Einhaltung von gesetzlich vorgegebenen Zeiträumen für die Beseitigung von Gehölzen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) und die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG.

14.2 Ausgleichs- und Ersatzbelange

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow nicht hervorgerufen.

15. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung bzw.

innerhalb des Plangebietes ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers des Ortsteils Rosenhagen der Stadt Dassow und ist bereits bebaut.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 trifft die Stadt Dassow Regelungen zur Sicherung der Wohnnutzung und unter Berücksichtigung des Planungsziels insbesondere zur Unzulässigkeit von Ferienhäusern innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Es wird eine bereits bebaute Fläche in der Ortslage Rosenhagen überplant. Derzeit wird das Plangebiet planungsrechtlich dem Innenbereich zugeordnet. Durch die vorliegende Bauleitplanung werden keine Flächen, die nicht bereits ohne Bebauungsplan bebaubar wären, einer Bebauung zugeführt. Es wird keine Nutzungsintensivierung vorbereitet.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Der Geltungsbereich wird als Wohnstandort gestärkt. Eine Intensivierung der Nutzung wird nicht vorbereitet, so dass nicht mit einer Zunahme der Bevölkerung aufgrund der Planung zu rechnen ist.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Dauerwohnnutzung mit dem Hauptwohnsitz gesichert. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes werden die Zweit- und Nebenwohnsitze sowie komplette Ferienhäuser als unzulässig festgesetzt. Weiterhin sollen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen hier unzulässig sein.

Für ordnungsgemäß ausgeübte Nutzungen, die aufgrund der getroffenen Festsetzungen unzulässig sein sollen, gilt der Bestandsschutz. Dabei wird auf die Begriffe des Melderechts zurückgegriffen: Hauptwohnung ist die vorwiegend benutzte Wohnung des Einwohners; jede weitere Wohnung ist eine Nebenwohnung. Auch eine Zweitwohnung ist jede Wohnung, die jemand neben seiner Hauptwohnung in melderechtlichem Sinne für seinen persönlichen Lebensbedarf oder den persönlichen Lebensbedarf seiner Familie innehat (gemäß der "Satzung über die Erhebung einer Zweitwohnungssteuer in der Stadt Dassow" vom 30.07.2008).

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Es werden keine anderen Wohnfolgebedarfe (Kita/ Schulen/ Senioreneinrichtungen) unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen also ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erwartet.

Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet im Ortsteil Rosenhagen ist über das vorhandene Straßen- und Wegenetz der Stadtgemeinde Dassow zu Fuß, per Fahrrad oder per Kfz erreichbar.

Aufgrund der vorliegenden Planung wird nicht mit anderen Auswirkungen also ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gerechnet.

Auswirkungen auf die Umwelt

Es werden keine anderen Auswirkungen auf die Umwelt als ohne die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erwartet.

TEIL 2 **Ausfertigung**

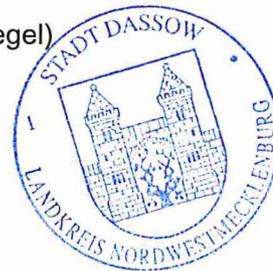
1. **Billigung der Begründung**

Die Begründung wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow am
_____ gebilligt.

Dassow, den 25.01.2024


.....
Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow

(Siegel)



2. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Dassow
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon: 03881 / 71 05 - 0
Telefax: 03881 / 71 05 - 50
Email: mahnel@pbm-mahnel.de