

# Stadt Klütz

## Beschlussvorlage

BV/02/23/042

öffentlich

## Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" im Verfahren gemäß § 13 BauGB Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 21.03.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Stadt Klütz (Vorberatung)	04.04.2023	Ö

### **Sachverhalt:**

Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.01.2023 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" im Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil- A) und dem Text (Teil-B) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Stadt Dassow stellt den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 auf, um die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen und um einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, wie die Ferienwohnnutzung, entgegenzuwirken.

Die Nachbargemeinden werden um Stellungnahme gebeten.

Originalunterlagen bringt der Protokollant/in zur Sitzung mit.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss der Sadt Klütz empfiehlt dem Bürgermeister, für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" im Verfahren gemäß § 13 BauGB weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen <u>und</u>
	unabweisbar <u>und</u>
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlage/n:**

1	Anschreiben an die Behörden und Träger öffentlicher Belange öffentlich
2	01. - B-Plan Nr. 40 Dassow Straße des Friedens OT Rosenhagen - Planteil A-Entwurf öffentlich
3	02. -B-Plan Nr. 40 Dassow Straße des Friedens OT Rosenhagen- Textteil B-Entwurf öffentlich
4	03. -B-Plan Nr. 40 Dassow Straße des Friedens OT Rosenhagen- Begründung-Entwurf öffentlich

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ❖ Am Markt 15 ❖ 23923 Schönberg

An die Behörden und Träger öffentlicher Belange  
sowie Nachbargemeinden

**per Mailschreiben**

**Dienstgebäude:**

Dassower Straße 4, 23923 Schönberg

**Auskunft erteilt:**

Frau Müller

**Durchwahl:**

+49 38828 330-1411

**Fax:**

+49 38828 330-2411

**E-Mail:**

s.mueller@schoenberger-land.de

**Aktenzeichen:**

61.27.17.40

**Ort, Datum:**

Schönberg, 27.02.2023

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

**hier:** Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 05.01.2023 den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" im Verfahren gemäß § 13 BauGB, bestehend aus der Planzeichnung (Teil- A) und dem Text (Teil-B) gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Stadt Dassow stellt den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 auf, um die planungsrechtliche Grundlage für die Sicherung und Entwicklung der Wohnnutzung zu schaffen und um einer Verdrängung der Wohnnutzung durch andere zulässige Nutzungen, wie die Ferienwohnnutzung, entgegenzuwirken.

Hiermit unterrichten wir Sie darüber, dass der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil-A) und dem Text (Teil-B) und die zugehörige Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit **vom 21. Februar 2023 bis einschließlich 23. März 2023** im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, Fachbereich IV – Bauen und Gemeindeentwicklung, 1. OG an der Aushangtafel, während folgender Öffnungszeiten:

- Montag - Donnerstag: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

- Dienstag und Donnerstag: von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

sowie nach vorheriger Terminvereinbarung zu anderen Zeiten zur Einsichtnahme öffentlich ausliegen.

---

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, ☎: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: [www.schoenberger-land.de](http://www.schoenberger-land.de)

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Lüdersdorf, Menzendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Siemz-Niendorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg

Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter [www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung](http://www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung).

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Swift/BIC: NOLADE21WIS  
IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96

DKB Schwerin  
Swift/BIC: BYLADEM1001  
IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Deutsche Bank  
Swift/BIC: DEUTDEBRXXX  
IBAN: DE09 1307 0000 0248 154700

# AMT SCHÖNBERGER LAND

## Der Amtsvorsteher

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet unter der Adresse: <https://www.schoenberger-land.de/Amt-Schönberger-Land/Bekanntmachungen/Auslegungen> und in das zentrale Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Bau- und Planungsportal M-V - [https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Plaene in Aufstellung](https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Plaene_in_Aufstellung)) für den Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Einsichtnahme eingestellt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 40 wird im Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen wird; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Wir bitten Sie, uns gegebenenfalls Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen zu geben oder sonstige Maßnahmen und deren zeitliche Abwicklung, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bedeutsam sein können. Sollten Sie über Informationen verfügen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, stellen Sie uns diese bitte zur Verfügung.

Ihre Stellungnahme erbitten wir **innerhalb 1 Monats** nach Eingang dieses Schreibens. Anderenfalls geht die Stadt Dassow davon aus, dass Sie keine Anregungen oder Stellungnahmen zur Planung hervorbringen wollen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und § 4a Abs. 6 BauGB nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow für die Ortslage Rosenhagen an der "Straße des Friedens" unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Dassow deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Sollten Sie nachträglich zusätzlich Papierexemplare benötigen, nehmen Sie bitte Kontakt über die o. g. Adresse auf.

Für Rückfragen und Erörterungen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Stefanie Müller  
FB IV – Bauen und Gemeindeentwicklung

### Anlagen

Planzeichnung-Teil A (Entwurf)  
Text-Teil B (Entwurf)  
Begründung (Entwurf)

---

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, ☎: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: [www.schoenberger-land.de](http://www.schoenberger-land.de)

Sprechzeiten: Montag-Donnerstag 09.00-12.00 Uhr, Dienstag+Donnerstag 14.00-18.00 Uhr, Freitag geschlossen, sonst nach Vereinbarung

Gemeinden des Amtes Schönberger Land: Grieben, Lüdersdorf, Menzendorf, Roduchelstorf, Selmsdorf, Siemz-Niendorf, Stadt Dassow, Stadt Schönberg

Gläubiger-ID Amt Schönberger Land DE40ZZZ00000309358

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf unserer Homepage unter [www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung](http://www.schoenberger-land.de/Datenschutzerklärung).

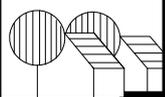
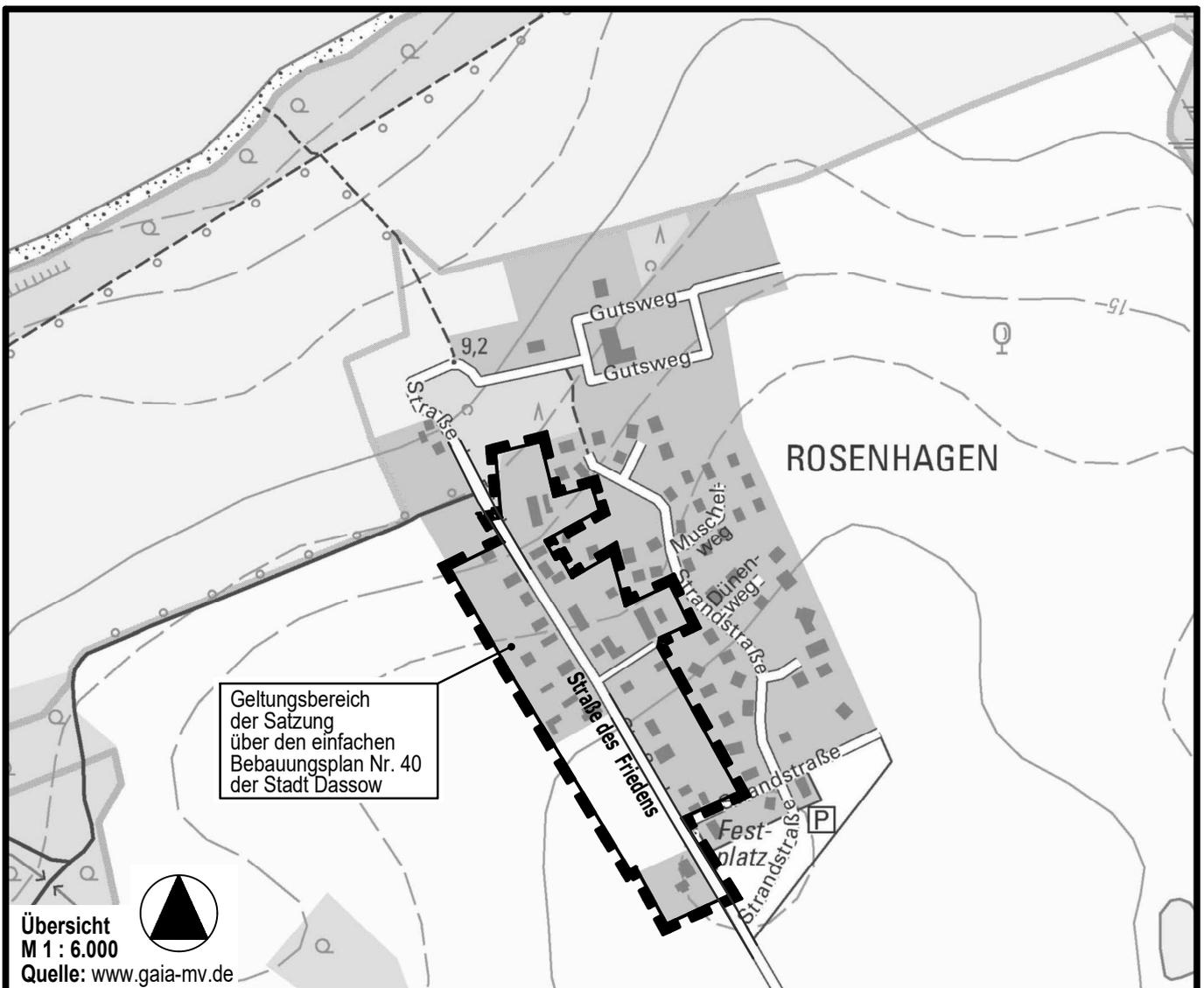
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Swift/BIC: NOLADE21WIS  
IBAN: DE47 1405 1000 1000 0381 96

DKB Schwerin  
Swift/BIC: BYLADEM1001  
IBAN: DE08 1203 0000 0000 1005 78

Deutsche Bank  
Swift/BIC: DEUTDEBRXXX  
IBAN: DE09 1307 0000 0248 154700

# SATZUNG

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 05. Januar 2023

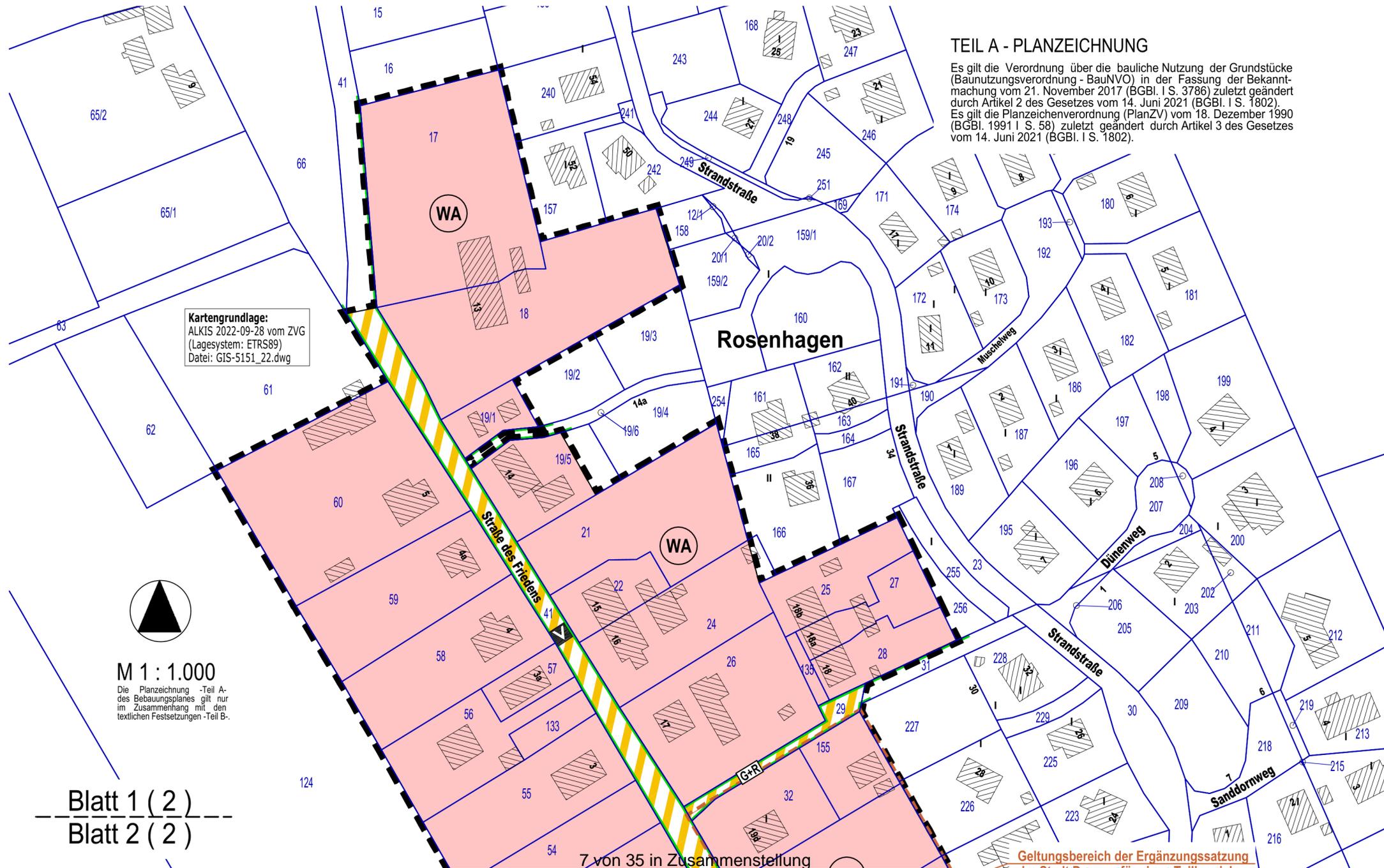
**ENTWURF**



# SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAÙE DES FRIEDEM" IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaubNutzungsverordnung - 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). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



Kartengrundlage:  
ALKIS 2022-09-28 vom ZVG  
(Lagesystem: ETRS89)  
Datei: GIS-5151\_22.dwg



M 1 : 1.000

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

Blatt 1 ( 2 )  
Blatt 2 ( 2 )

7 von 35 in Zusammenstellung

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

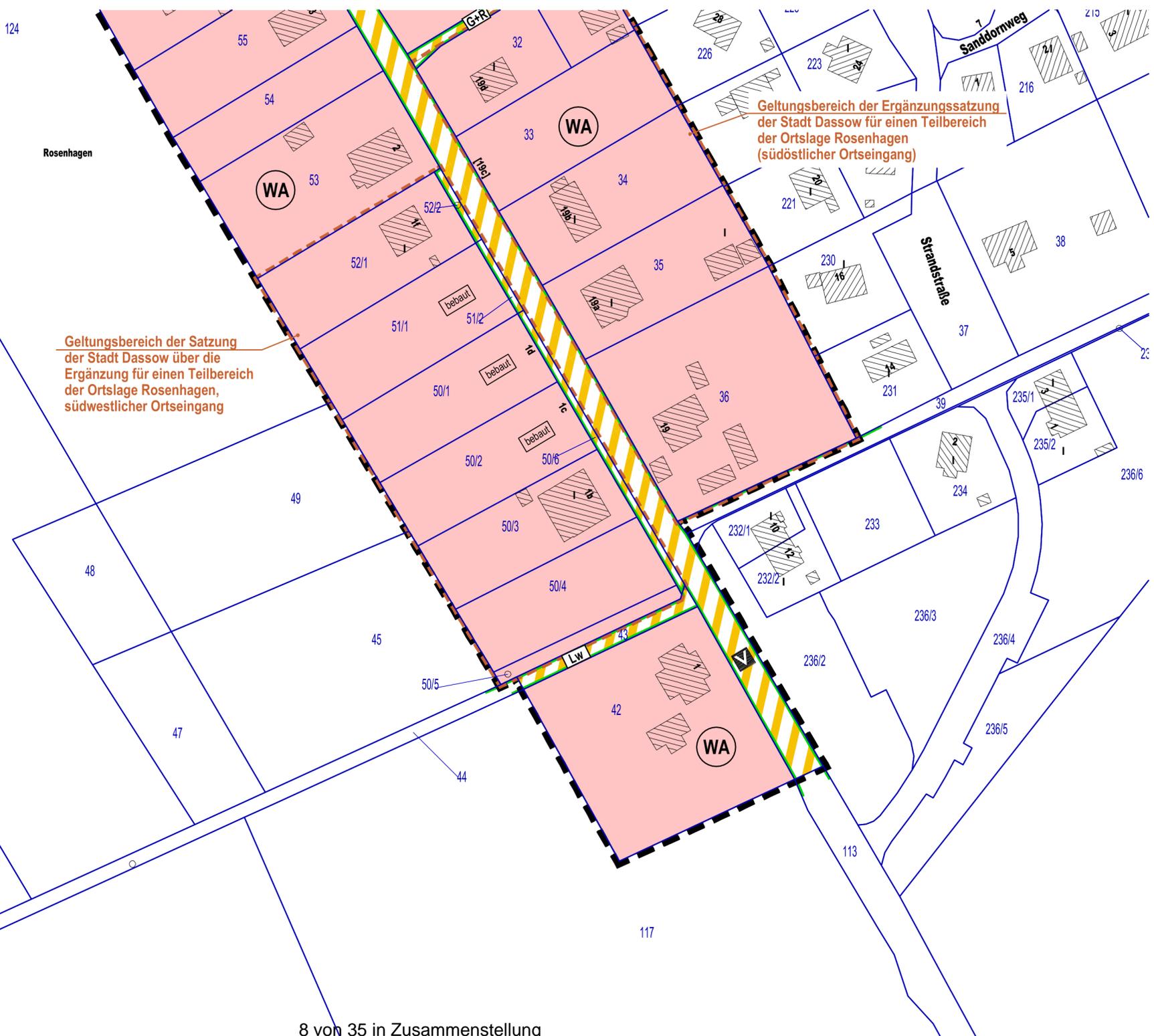
124

Rosenhagen

123

Geltungsbereich der Satzung  
der Stadt Dassow über die  
Ergänzung für einen Teilbereich  
der Ortslage Rosenhagen,  
südwestlicher Ortseingang

Geltungsbereich der Ergänzungssatzung  
der Stadt Dassow für einen Teilbereich  
der Ortslage Rosenhagen  
(südöstlicher Ortseingang)



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete

§ 4 BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 6 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Geh- und Radweg



landwirtschaftlicher Weg

**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow

§ 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

36

Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer



vorhandene Haupt- und Nebengebäude

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in ..... am .....erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
5. Der Entwurf des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B – Text sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der angegebenen Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Schönberger Land öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung, der Entwurf der Satzung und der Begründung konnten zusätzlich während der Auslegungsfrist auf den Internetseiten des Amtes Schönberger Land eingesehen werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist hervorgebracht werden können und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, durch Veröffentlichung in ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeisterin

6. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 40 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

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

7. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der einfache Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeisterin

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Dassow, den .....  
(Siegel) .....  
Bürgermeisterin

10. Der Beschluss über die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen an der Planung Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in ..... am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Dassow, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeisterin

**SATZUNG ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40 DER STADT DASSOW  
FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN AN DER "STRAÙE DES FRIEDENS"  
GEMÄÙ § 10 BauGB**

Aufgrund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow vom ..... folgende Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Dassow, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# TEIL B – TEXT

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

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

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

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

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind in den gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäuden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur Wohnungen, die der dauerwohnlischen Nutzung durch Personen dienen, die ihren Lebensmittelpunkt in Rosenhagen haben, nicht hingegen Zweit- bzw. Nebenwohnungen, zulässig.
- 1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
  - Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 Tankstellen,gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO als Unterart der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung
  - Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebegemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.
- 1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden:
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes; wobei sich Ferienwohnungen i.S. des § 13a Satz 2 BauNVO hinsichtlich ihrer Geschossfläche gegenüber der Dauerwohnnutzung im Gebäude unterordnen müssen,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, ausgenommen Ferienwohnungen i. S. des § 13a BauNVO.

## **II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **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.

### **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.

## **III. HINWEISE**

### **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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

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

### **3. 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 Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

### **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.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

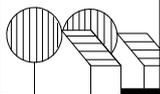
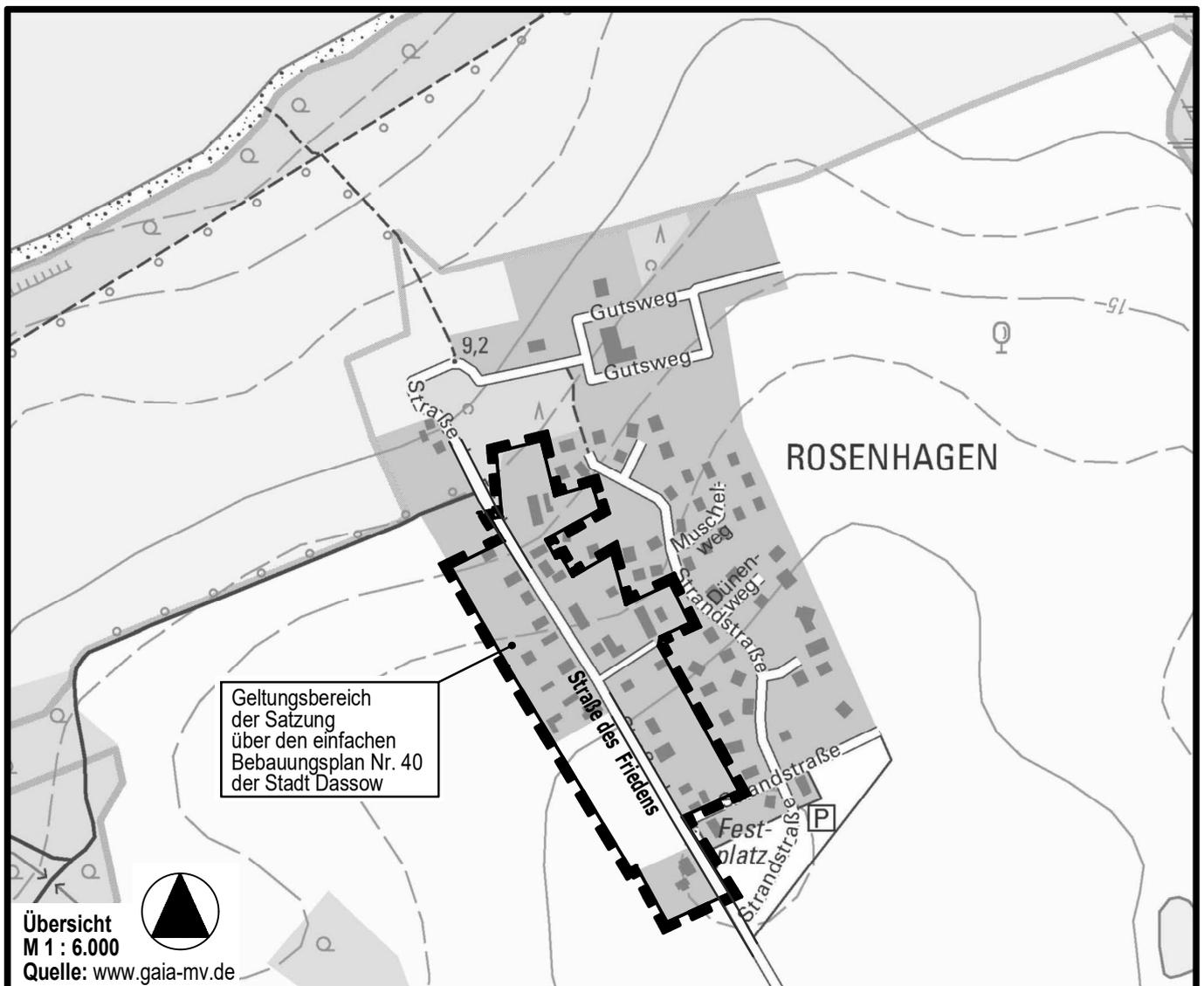
ÜBER DEN EINFACHEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 40

DER STADT DASSOW

FÜR DIE ORTSLAGE ROSENHAGEN

AN DER "STRAÙE DES FRIEDENS"

IM VEREINFACHTEN VERFAHREN NACH 13 BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-StraÙe 11  
23936 Grevesmühlen

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

Planungsstand: 05. Januar 2023

**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

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
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
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
<b>2. Wahl des Planverfahrens</b>	<b>7</b>
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>8</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	8
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
3.3 Flächennutzungsplan	9
3.4 Landschaftsplan	9
3.5 Schutzgebiete-Schutzobjekte	10
3.6 Ergänzungssatzungen	10
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>10</b>
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
4.2 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	10
4.3 Ver- und Entsorgung, Verkehr	11
4.4 Naturräumlicher Bestand	12
4.5 Sonstiges	12
<b>5. Städtebauliches Konzept</b>	<b>12</b>
<b>6. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>12</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	12
6.2 Verkehrsflächen	13
6.3 Sonstige Festsetzungen	15

<b>7.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzung</b>	<b>15</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>15</b>
<b>9.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>15</b>
9.1	Immissionsschutz	15
9.2	Klimaschutz	15
<b>10.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>16</b>
<b>11.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>
<b>12.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>16</b>
12.1	Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (Südwestlicher Ortseingang)	16
12.2	Ergänzungssatzung der Stadt Dassow für einen Teilbereich der Ortslage Rosenhagen (südlicher Ortseingang)	16
<b>13.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>16</b>
13.1	Bau-, Kunst- und Bodendenkmale	16
13.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	17
13.3	Munitionsfunde	17
13.4	Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	17
<b>14.</b>	<b>Umweltschützende Belange in der Bauleitplanung</b>	<b>18</b>
14.1	Artenschutzrechtliche Belange	18
14.2	Ausgleichs- und Ersatzbelange	18
<b>15.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>18</b>
<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>20</b>
<b>1.</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>20</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>20</b>

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)	11
Abb. 4: Abzweigender Weg zwischen Straße des Friedens Nr. 17 und 19 d	14

## **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 m<sup>2</sup> 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.

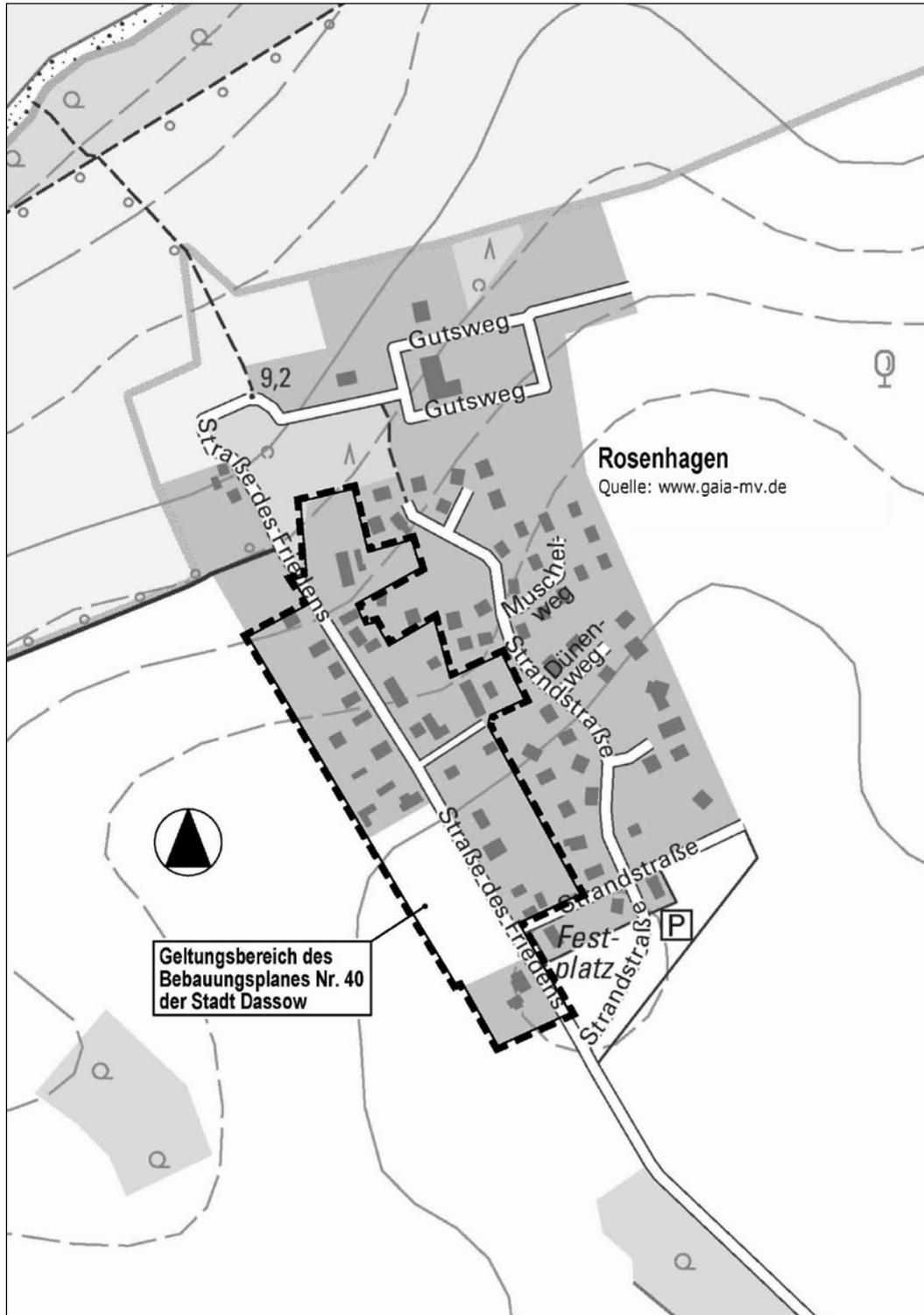


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Dassow (Quelle: Gaia-mv.de mit Ergänzung durch Planungsbüro Mahnel)

#### 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, beigelegt. 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.

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 wird am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden über die Planungsabsichten unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

### **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.

### 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 Bestandsaufnahme 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 werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens herangezogen.

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 Ostseenähe 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. Damit soll erreicht werden, dass die Ferienwohnnutzung 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 Haupteerschließungsachse. 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 <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		<b>43.518</b>
SO – Ferienhausgebiet	43518	
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>3.811</b>
V. bes. ZB "Verkehrsberuhigter Bereich"	3.346	
V. bes. ZB "Geh- und Radweg"	246	
V. bes. ZB "landwirtschaftlicher Weg"	219	
<b>Fläche des Geltungsbereiches</b>		<b>47.329 m<sup>2</sup> ≈ 4,73 ha</b>

## 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.

## **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**

### **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 Denkmal-schutzbehörde 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 Werktage 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 Werktage nach Zugang der Anzeige. Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffs alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

### **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 Unregelmäßigkeiten 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 Auskunftsersuchen 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.

## **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

(Siegel)

.....  
Annett Pahl  
Bürgermeisterin  
der Stadt Dassow

### **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](mailto:mahnel@pbm-mahnel.de)