

Gemeinde Kalkhorst

Beschlussvorlage

BV/04/21/056

öffentlich

Amt Schönberger Land Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Dassow für den Bereich Travemünder Weg im Verfahren nach § 13a BauGB hier: Stellungnahme Nachbargemeinde

| | |
|---|--|
| <i>Organisationseinheit:</i> | <i>Datum</i> |
| <i>Bearbeiter:</i> Katrin Jäger-Bentin | 24.06.2021 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz |

| | | |
|--|-------------------------------------|--------------|
| <i>Beratungsfolge</i> | <i>Geplante Sitzungstermine</i> | <i>Ö / N</i> |
| Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst (Vorberatung) | | Ö |

Sachverhalt:

In ihrer Sitzung am 02.02.2021 hat die Stadt Dassow die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes für die Fortführung im Verfahren nach § 13a BauGB bestätigt. Das vorliegende Konzept mit Erläuterung wurde für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und TÖB empfohlen. Die Zielsetzung besteht in der Vorbereitung des Planungsrechts für die Wohnbebauung zum Zwecke der Nachverdichtung. Das Ziel besteht in der Stärkung des Grundzentrums Stadt Dassow. Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Dassow für den Bereich Travemünder Weg wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird, § 4c ist nicht anzuwenden

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Kalkhorst empfiehlt dem Bürgermeister, für den Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Dassow, für den Bereich „Travemünder Weg“ 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: |
| | |
| | Keine finanziellen Auswirkungen. |

Anlage/n:

| | |
|---|----------------------------|
| 1 | TöB-Anschreiben öffentlich |
| 3 | Planzeichnung.. öffentlich |
| 4 | Kurzbegründung öffentlich |

AMT SCHÖNBERGER LAND

Der Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land ❖ Am Markt 15 ❖ 23923 Schönberg

An die Behörden und Träger öffentlicher Belange
sowie Nachbargemeinden

Dienstgebäude:

Dassower Straße 4, 23923 Schönberg

Auskunft erteilt:

Frau Schierhorn

Durchwahl:

+49 38828 330-1418

Fax:

+49 38828 330-2411

E-Mail:

a.schierhorn@schoenberger-land.de

Aktenzeichen:

61.27.17.33

Ort, Datum:

Schönberg, 21.06.2021

Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 37 der Stadt Dassow für den Bereich Travemünder Weg im Verfahren nach § 13a BauGB

Hier: Information der berührten Behörden und TÖB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren,

in ihrer Sitzung am 02.02.2021 hat die Stadt Dassow die Zielsetzungen des städtebaulichen Konzeptes für die Fortführung im Verfahren nach § 13a BauGB bestätigt. Das vorliegende Konzept mit Erläuterung wurde für die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und ausgewählter Behörden und TÖB empfohlen. Die Zielsetzung besteht in der Vorbereitung des Planungsrechts für die Wohnbebauung zum Zwecke der Nachverdichtung. Das Ziel besteht in der Stärkung des Grundzentrums Stadt Dassow.

Der Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Dassow für den Bereich Travemünder Weg wird nach den Bestimmungen des § 13a BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird, § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Stadt Dassow gibt hiermit bekannt, dass sich die Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 1. OG, an der Aushangtafel, 23923 Schönberg

vom 07. Juni 2021 bis einschließlich 09. Juli 2021

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, ☎: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: 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.

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

während folgender Zeiten:

- Montag - Donnerstag: von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie
- Dienstag und Donnerstag: von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr

unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern kann.

Die Planunterlagen sind zusätzlich für den o.g. Auslegungszeitraum auf der Internetseite [https:// www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen](https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen) einsehbar.

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 eines Monats nach Eingang dieses Schreiben**. Andernfalls gehen wir davon aus, dass Sie keine Anregungen oder Stellungnahmen zur Planung hervorbringen wollen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Angela Schierhorn
FB IV – Bauen und Gemeindeentwicklung

Anlagen

Planzeichnung nebst Kurzbegründung

Postanschrift: Am Markt 15, 23923 Schönberg, ☎: 038828/330-0 (Zentrale), Fax: 038828/330-175, Internet: 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.

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 BEBAUUNGSPLAN NR. 37
DER STADT DASSOW
FÜR DEN BEREICH TRAVEMÜNDER WEG**

LAGE AUF DEM LUFTBILD

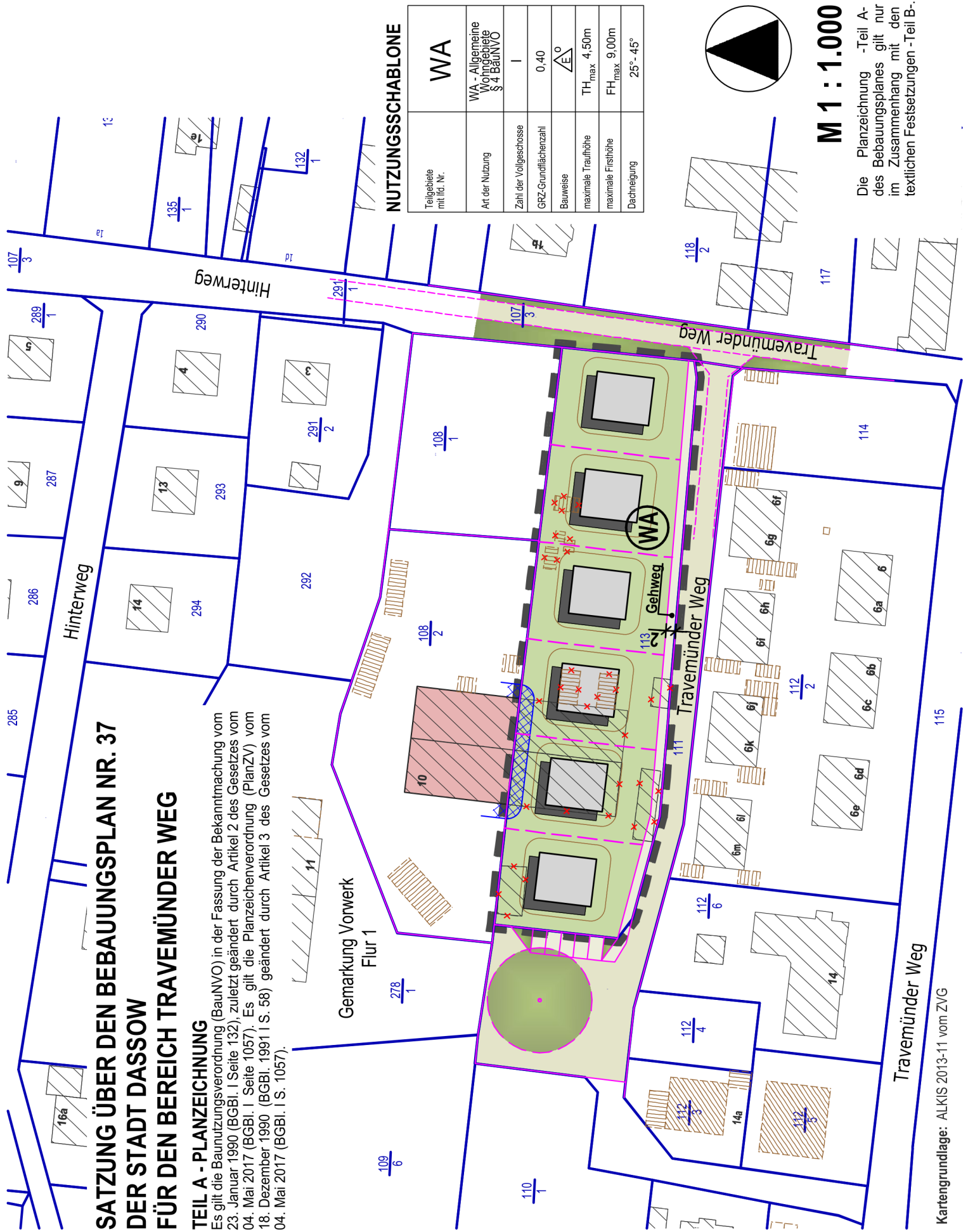
Quelle: www.gaiia-mv.de (Befliegung 2020/04)



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 DER STADT DASSOW FÜR DEN BEREICH TRAVEMÜNDER WEG

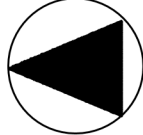
TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|--------------------------|--|
| Teilgebiete mit lfd. Nr. | WA |
| Art der Nutzung | WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO |
| Zahl der Vollgeschosse | 1 |
| GRZ-Grundflächenzahl | 0,40 |
| Bauweise | △ ^o |
| maximale Traufhöhe | TH _{max} 4,50m |
| maximale Firsthöhe | FH _{max} 9,00m |
| Dachneigung | 25° - 45° |



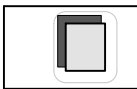
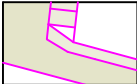




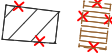




M 1 : 1.000

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

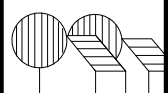
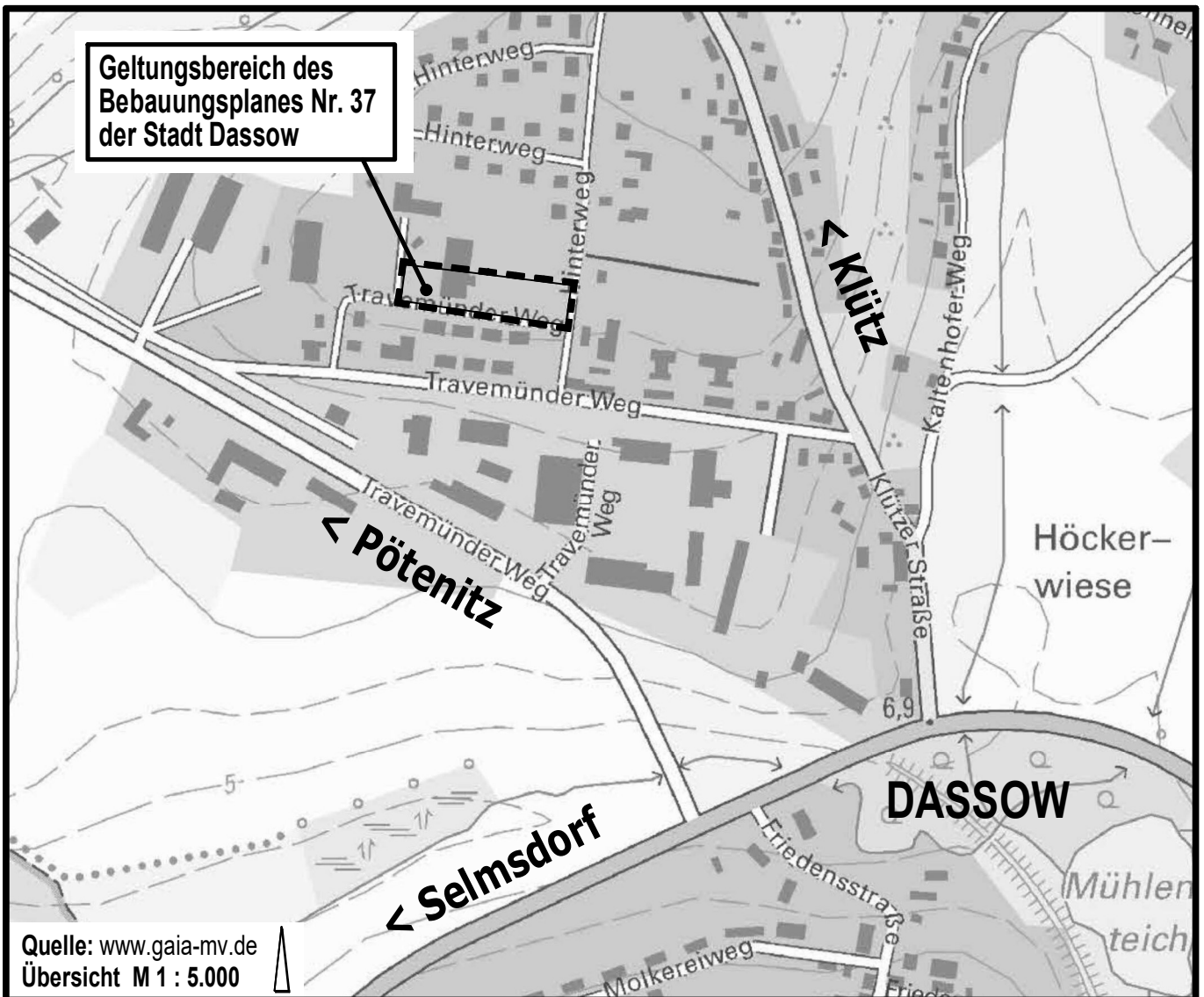
LEGENDE

Städtebauliches Konzept

| | |
|---|---|
|  | Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 |
|  | Wohngrundstücke (WA) / mögliche Grundstücksgrenze |
|  | geplante Gebäude - Einzelhäuser, z.B. 10x12m |
|  | Straßenverkehrsfläche - verkehrsberuhigter Bereich - Gehweg - Stellplatz |
|  | Grünfläche |
|  | Baumerhaltung |
|  | vorhandene Gebäude aus der ALKIS |
|  | vorhandene Gebäude aus dem Luftbild, Lage ungenau |
|  | Abriss von Gebäuden |
|  | vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer |
|  | Baulast |

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 DER STADT DASSOW FÜR DEN BEREICH TRAVEMÜNDER WEG im Verfahren nach § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand:

**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG
DER ÖFFENTLICHKEIT**
gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Darstellung der Ziele und Zwecke der Planung

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ein privater Vorhabenträger hat den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt für das Grundstück Travemünder Weg 9, Gemarkung Vorwerk Dassow, Flurstück 113 in Dassow zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Ergänzung und Erweiterung der Wohnbebauung innerhalb des Ortsteiles. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow stimmte der Einleitung eines entsprechenden Verfahrens zur Schaffung von Planungsrecht zu. Auf dem Grundstück ist die Vorbereitung von 6 Grundstücken für die Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise vorgesehen. Für 4 Grundstücke sind keine weiteren vorbereitenden Maßnahmen vor einer Bebauung erforderlich. Für 2 weitere Grundstücke ist vor Errichtung von neuen Gebäuden der Rückbau des vorhandenen Altgebäudes erforderlich. Mit der geplanten Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Fortentwicklung des Ortsteils vorgenommen. Die Stadt Dassow sieht hier die Möglichkeit mit der geplanten Nachverdichtung den vorhandenen und städtebaulich integrierten Standort vorzuentwickeln.

2. Erforderlichkeit der Planung

Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die gesamte Planungsabsicht nicht umsetzbar sein, sondern nur im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 BauGB.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Es werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung der Wohnbebauung auf derzeit unbebauten Grundstücksflächen; Gartenland für das vorhandene Gebäude, innerhalb des Siedlungsbereiches,
- Einzelhäuser,
- Nutzung der vorhandenen verkehrlichen Erschließung am Travemünder Weg unter zusätzlicher Herstellung eines Gehweges und von Flächen für den ruhenden Verkehr.

4. Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst das Grundstück Travemünder Weg 9 Gemarkung Vorwerk Dassow, Flurstück 113.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch ein unbebautes Grundstück (108/1, Gemarkung Vorwerk Flur 1) am Hinterweg und ein bebautes Grundstück (108/2) am Travemünder Weg,
- im Osten: durch den Travemünder Weg,
- im Süden: durch den Travemünder Weg,
- im Westen: durch den Travemünder Weg.

5. Wahl des Planverfahrens

Es soll nach Abstimmung des Vorhabenträgers mit der Stadt Dassow kein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, sondern ein Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt werden. Dies begründet sich wie folgt: Ein exakt definiertes, städtebaulich relevantes Vorhaben des Vorhabenträgers liegt nicht vor. Die Objektplanung des Vorhabenträgers ist noch nicht fortgeschritten; es besteht derzeit eine planerische Zielsetzung. Die Stadt Dassow nimmt die Planungs idee der Privaten zum Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes, da auch städtebauliche Interessen der Stadt Dassow

verfolgt werden, nämlich die Sicherung und Abdeckung weiteren Wohnbedarfes. Für eine Vorhabenplanung fehlt es an der ausreichenden Flexibilität bzw. sind erforderliche Konkretisierungen oder Änderungen schwer oder nicht möglich. Die Anforderungen an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB ermöglichen die Offenhaltung dieser Flexibilität nicht.

Der vorliegende Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Stadt Dassow gelangt zur Einschätzung, dass die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB geführt werden kann. Der Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend geführt:

- Die Fläche des Plangebietes liegt innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Dassow.
- Der Bebauungsplan wird unter dem besonderen Gesichtspunkt der Nachverdichtung einer Wohngebietsfläche im beschleunigten Verfahren aufgestellt (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Das Plangebiet dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,37 ha, die bis auf den 2 m breiten Gehweg als Wohngebiet festgesetzt werden. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 keine überschlägige Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden. Es handelt sich um die Anwendung des Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Sofern weitere Flächen einbezogen werden, z.B. für die Herstellung der Stellplätze, wird dies nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Plangeltungsbereichsgröße und somit der damit verbundenen Aussage führen.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, sind bei der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Dassow nicht zu beachten.
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ist bei der Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Erstellung einer Umweltprüfung abgesehen werden.
- Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB als i.S. des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist daher im Regelfall nicht erforderlich.
- Eine Beeinträchtigung von den nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern ist nicht zu befürchten. Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes liegt außerhalb der europäischen Schutzgebiete (Natura-2000). In der planrelevanten Umgebung des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Natura-2000-Gebiete. Aufgrund der Nutzung und der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von nationalen Schutzgebieten, wie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebieten. Innerhalb der planrelevanten Umgebung des Plangebietes sind ebenfalls keine nationalen Schutzgebiete vorhanden.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln können baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausgeschlossen werden. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Die Belange des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) werden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Ausführungen berücksichtigt.
- Es ist innerhalb des Plangebietes kein Baudenkmal vorhanden. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bodendenkmal bekannt.

Aufgrund der Darlegungen gelangt die Stadt Dassow zu der Einschätzung, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist.

6. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen – Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow ist hier eine „Gemischte Baufläche“ (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) dargestellt. Um die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung herzustellen, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB erforderlich und vorgesehen.

7. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist derzeit im östlichen Planbereich unter dem Gesichtspunkt der Aufrechterhaltung des vorhandenen und historischen Gebäudes nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Grundstück Travemünder Weg 9 ist mit einer Hälfte eines über 2 Grundstücke erstreckten ehemals landwirtschaftlich und zum Wohnen genutzten Gebäude bebaut. Die Flächen im Geltungsbereich und auf dem Grundstück sind relativ eben. Die unbebauten Flächen sind als grundstücksbezogene Freiflächen, Gartenland, zu bezeichnen.

Verkehrliche Erschließung

Verkehrlich erfolgt die Anbindung derzeit über den Travemünder Weg.

Sonstige Erschließung

Die Ver- und Entsorgung ist für das Grundstück derzeit über die vorhandenen Bestandsanlagen gesichert (Anschlüsse an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der jeweiligen Medienträger).

ÖPNV-Anbindung

Das vorhandene Busnetz mit seinen Bushaltestellen ist zu nutzen.

Immissionen

Immissionen – Lärm und/ oder Gerüche – im Relevanzbereich des Planes sind nicht bekannt.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich im privaten Eigentum des Vorhabenträgers.

8. Städtebauliches Konzept

Die beabsichtigte Zielsetzung wird wie folgt dargestellt.

Am Travemünder Weg ist eine Bebauung zum Zwecke der Nachverdichtung vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung ist über den vorhandenen Travemünder Weg vorgesehen. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse ist nördlich des Travemünder Weges straßenbegleitend Fläche für einen Gehweg vorgesehen. Zusätzlich zur Straße wird das Gebiet somit mit einem Gehweg ausgestattet. Am Travemünder Weg werden auch Flächen für den ruhenden Verkehr genutzt. Zur Verbesserung der Situation werden auf der Fläche im westlichen Anschluss an die für Bebauung vorgesehenen Flächen 5 Parkplätze vorgesehen, die für die Öffentlichkeit nutzbar sind.

Das Plankonzept selbst sah ursprünglich eine Bebauung wie auf der südlichen Seite des Travemünder Weges durch Doppelhäuser vor. Unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird empfohlen, das Grundstück mit Einzelhäusern in Giebelstellung zu bebauen. Damit ist eine Möglichkeit der verkehrlichen Anbindung der Grundstücke bzw. Zufahrt auf die Grundstücke von Osten gegeben und der westliche Bereich der jeweiligen Grundstücke kann variabel genutzt werden. Es ist eine Bebauung in ortstypischer Bauweise vorgesehen. Die Gebäude sind eingeschossig mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m vorgesehen. Die Dachneigung darf zwischen 25 bis 45 Grad betragen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der nachbarschaftlichen Bebauung festgesetzt. Grundlage und Voraussetzung für die Bebauung ist eine Vermessung (Lage- und Höhenplan).

Für die Umsetzung im Planungsrecht ist vorgesehen, die Variabilität der späteren Umsetzung abzusichern. Hierbei ist die überbaubare Fläche als Baufeld vorgesehen, so dass keine hausbezogene Festsetzung der Baugrenzen erfolgt. Ebenso ist vorgesehen, die Parzellierung variabel zu gestalten. Unter Berücksichtigung der Fläche des Plangebietes würde sich bei Errichtung von 6 Einzelhäusern eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m² ergeben. Dies kann festgesetzt werden. Größere Grundstücke wären dann in jedem Falle zulässig.

Es ist ausdrücklicher Wunsch des Vorhabenträgers, Variabilität bei der Bemessung der Größe der Grundstücke unter Berücksichtigung des Mindestmaßes der Grundstücksgröße zu erhalten.

9. Flächenbilanz

Mit dem Bebauungsplan wird eine Fläche von ca. 0,37 ha beplant; städtebaulich relevante Flächen z.B. für die Stellplätze werden in die Betrachtungen einbezogen.

10. Auswirkungen der Planung

Unter Beachtung der planerischen Zielsetzungen ist es beabsichtigt, die Festsetzungen im Wesentlichen wie folgt zu treffen:

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO,
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen im Hinblick auf eine kleinteilige Bebauung,
- Festsetzung zur Höhenentwicklung der geplanten Bebauung,
- Regelung der Erschließung.

Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung

Für Teilbereiches des Plangebietes richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 34 BauGB; solange das vorhandene Gebäude (halbes Gebäude) erhalten bleibt. Mit der Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches wird die Fortentwicklung eines vorhandenen Ortsteils vorgenommen.

Auswirkungen auf die Wirtschaft/ Bevölkerung

Innerhalb des Stadtgebietes wird die planungsrechtliche Grundlage für Flächen zur Deckung der Wohnraumversorgung der Bevölkerung geschaffen.

Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die Art der baulichen Nutzung wird unter Berücksichtigung des Bestandes im Plangebiet und seiner planrelevanten Umgebung festgesetzt.

Auswirkungen auf den vorhandenen baulichen Bestand

Durch den Vorhabenträger ist beabsichtigt, den bisher auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Bestand zurückzubauen. Aus Sicht der Stadt Dassow sollen im Rahmen des Planverfahrens geeignete Möglichkeiten zur geeigneten Einbeziehung des größeren Bestandsgebäudes (Scheune) in das Ensemble untersucht werden. Im Rahmen des Planverfahrens werden hierzu weitere Abstimmungen gesucht und geführt. Die Abstimmungen sind auch unter dem Gesichtspunkt einer wirtschaftlichen Nutzung für das Grundstück und für das Gebäude zu führen. Die städtebauliche Umgebung ist angemessen zu berücksichtigen.

Auswirkungen auf Wohnfolgebedarfe

Aufgrund der geplanten Nachverdichtung werden zusätzliche Wohnkapazitäten geschaffen. Die Wohnkapazitäten werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes in der Stadt Dassow nur geringfügig erhöht, so dass die Berücksichtigung bei Kita- und Schulkapazitäten sowie bei Kapazitäten der Einrichtungen für Senioren nur marginale Auswirkungen besitzen.

Verkehrliche Auswirkungen

Aufgrund der vorliegenden Planung werden zusätzliche Wohnkapazitäten geschaffen, die zusätzlichen Verkehr mit sich bringen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation am Travemünder Weg ist es geboten, einen neuen Gehweg zu bauen, um die Sicherheit für die Fußgänger zu gewährleisten. Zusätzlich sind Parkplätze im öffentlichen Raum zu schaffen, um die ohnehin bereits vorgeprägte Situation zu entlasten. Die derzeitige Situation mit abgestellten Autos auf dem Travemünder Weg ist dauerhaft durch eine geänderte Konzeption und Bereitstellung neuer zusätzlicher Parkplätze zu entlasten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, da eine Nachverdichtung des Innenbereiches vorgenommen wird und keine zusätzlichen Flächen für die bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen oder Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Auswirkungen für die Erschließung

In die vorhandenen Anlagen der Ver- und Entsorgung wird eingebunden. Die Anforderungen zur ggf. erforderlichen Erweiterung des Ver- und Entsorgungsnetzes sind mit den zuständigen Ver- und Entsorgern abzustimmen. Hierzu werden die Ver- und Entsorger sowie der Abfallwirtschaftsbetrieb in die weitere Abstimmung einbezogen.

Kosten

Kosten, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen, werden durch den Vorhabenträger übernommen.

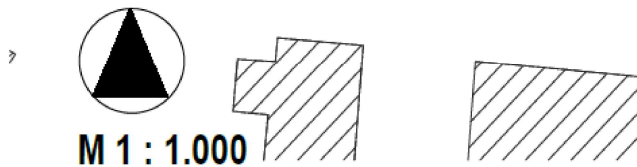
Aufgestellt für die Stadt Dassow durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
mahnel@pbm-mahnel.de

Anlage 1: städtebauliches Konzept



Kartengrundlage: ALKIS 2013-11 vom ZVG



STADT DASSOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37
für den Bereich Travemünder Weg
hier: Städtebauliches Konzept

LEGENDE

- Städtebauliches Konzept
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37
 - Wohngrundstücke (WA) / mögliche Grundstücksgrenze
 - geplante Gebäude
- Einzelhäuser, z.B. 10x12m
 - Straßenverkehrsfläche
- verkehrsberuhigter Bereich
- Gehweg
- Stellplatz
 - Grünfläche
 - Baumerhaltung
 - vorhandene Gebäude aus der ALKIS
 - vorhandene Gebäude aus dem Luftbild, Lage ungenau
 - Abriss von Gebäuden
 - vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
 - Baulast

Anlage 2: Lage auf der ALKIS 2013/11



STADT DASSOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg
hier: Lage auf der ALKIS 2013/11

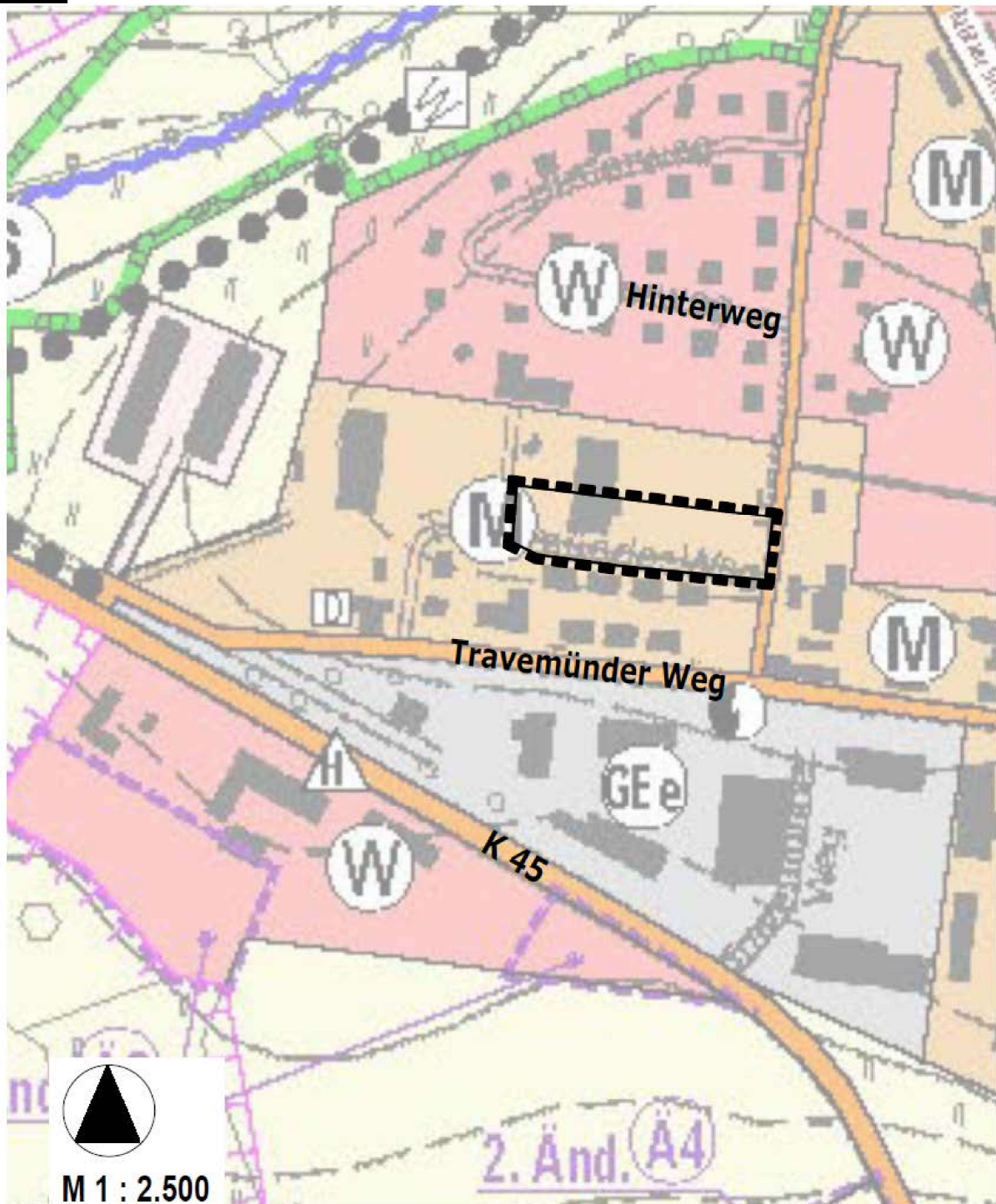
Anlage 3: Lage auf dem Luftbild



STADT DASSOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg
hier: Lage auf dem Luftbild

**Anlage 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow -
Neubekanntmachung mit Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan
Nr. 37**



STADT DASSOW

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 für den Bereich Travemünder Weg
hier: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Dassow - Neubekanntmachung
mit Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 37