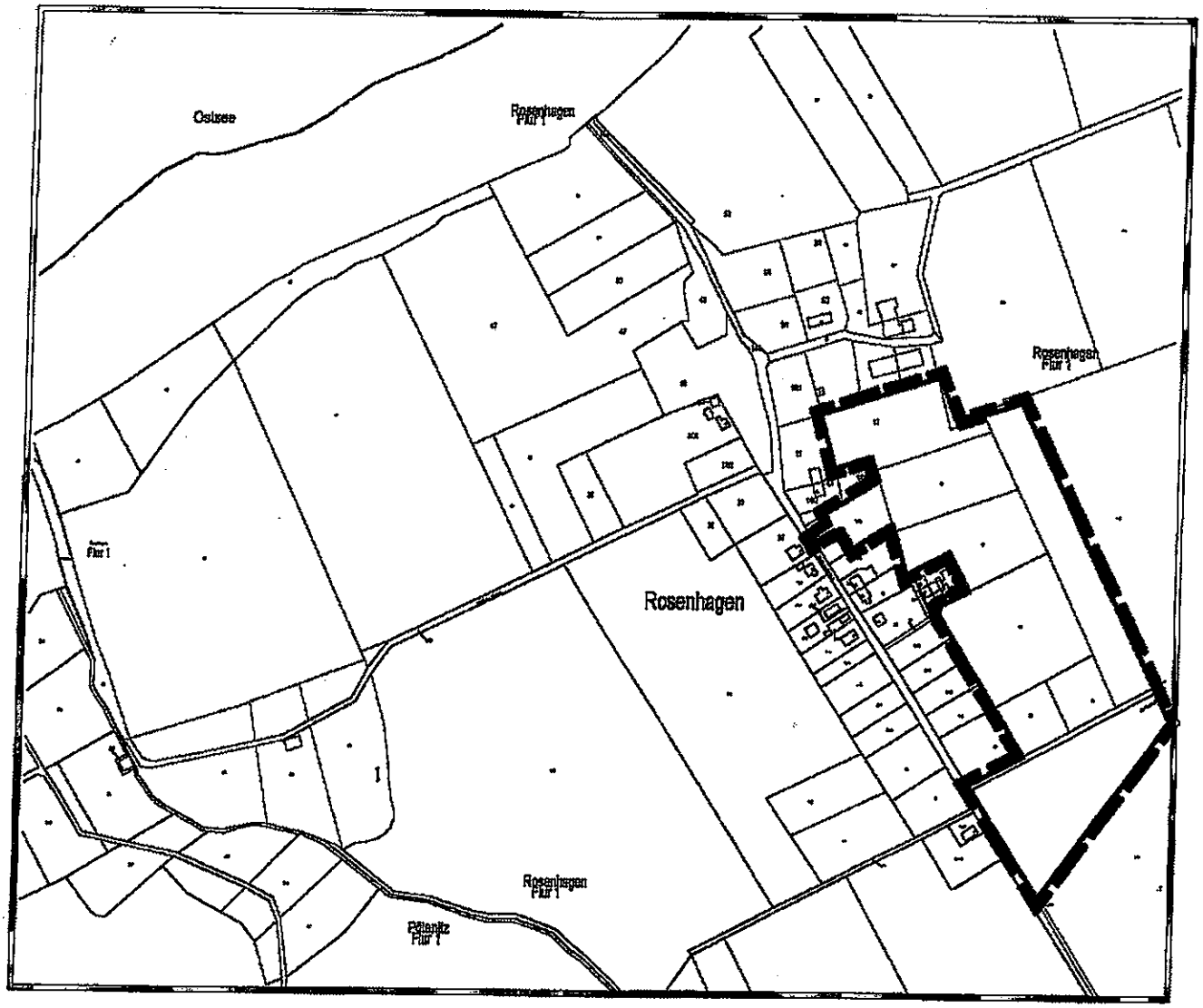
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21 DER STADT DASSOW

FÜR DEN ORTSTEIL ROSENHAGEN / SONDERGEBIET FÜR FERIENHÄUSER UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ ÖSTLICH DER GEWACHSENEN ORTSLAGE ROSENHAGEN



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

Planungsstand : 02. Februar 2011

SATZUNG

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

---

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1.	**Allgemeines**	**2**
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Kartengrundlage	2
1.3	Rechtsgrundlagen	3
2.	**Planinhalt**	**3**
3.	**Flächenbilanz**	**12**
4.	**Auswirkungen der Planung**	**13**
4.1	Allgemeines	13
4.2	Verkehrliche Erschließung	13
4.3	Ver- und Entsorgung	13
4.4	Naturschutzfachliche Belange	14
5.	**Billigung der Begründung**	**15**
6.	**Arbeitsvermerke**	**15**

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Dassow hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Ferienanlage östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen zu schaffen.

Im nördlichen Plangebiet, für die Gebiete SO/FH1 und SO/FH2, ist gemäß rechtskräftiger Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 die Errichtung von Ferienhäusern als Gemeinschaftsanlage vorgesehen. Es waren auch Flächen für Gemeinschaftsstellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche festgesetzt.

Nunmehr zeigt sich, dass die Umsetzung in dem beabsichtigten Rahmen nicht möglich ist. Deshalb wird die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 aufgestellt und das Beteiligungsverfahren im Rahmen einer vereinfachten Änderung durchgeführt.

Die Planfestsetzungen werden den heutigen Planungszielen angepasst. Dies bedeutet maßgeblich, dass das Städtebauliche Konzept derart geändert wird, dass innerhalb der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 nunmehr wie innerhalb des übrigen Plangebietes einzelne Grundstücke vorgesehen sind. Damit ergeben sich andere Anforderungen an die verkehrliche Erschließung der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2. Nördlich der bisher festgesetzten Wendeanlage wird der öffentliche Verkehrsraum durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen mit einer Wendemöglichkeit verlängert. Daran schließt sich dann der Havarieweg, als Geh- und Radweg und für die Müllentsorgung, an.
Übrige Bereiche, insbesondere die Festsetzungen zum Regenwasserrückhaltebecken, werden im Zuge der 1. Änderung unter Berücksichtigung des Standes der Technischen Planung und Ausführungsplanung redaktionell angepasst und überarbeitet.

Teilbereiche für 1. Änderung werden nicht gesondert umgrenzt. Es erfolgt jedoch eine Kennzeichnung der geänderten Festsetzungsinhalte nach laufenden Nummer in der Planzeichnung.

Das Änderungsverfahren wird als vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht. Im Verfahren nach § 13 BauGB kann auf die Durchführung einer Prüfung der Umweltbelange und auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verzichtet werden.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für die Ferienanlage östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen dient eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die durch den ÖbVI Lothar Bauer, 23970 Wismar, Kanalstraße 20, erstellt wurde. Das Kataster ist gemäß heutigem Stand der Erkenntnisse berücksichtigt und angepasst.

1.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für die Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Sept. 2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),

- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379),

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 366, 378).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2. Planinhalt

Die Stadt Dassow ändert die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 nicht in ihren Grundzügen. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die grundsätzlichen Festlegungen zur Herstellung der verkehrlichen Anlagen sowie zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen bleiben erhalten.

Laufende Nummern 1 bis 12 der Änderungen

Die Änderungen beziehen sich auf Bereiche im nördlichen Plangebiet. Es betrifft die Verkehrsanlagen und Verkehrsflächen nördlich der Wendeanlage sowie die Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 in ihrer Ausdehnung sowie die Flächen am Regenwasserrückhaltebecken.

Laufende Nummer 1 der Änderungsinhalte

Erweiterung der Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich mit Festsetzung von Flächen zur Herstellung aufgeweiteter Grundstückszufahrten, auch zur Anbindung der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im Gebiet SO/FH2, die auch als Wendeanlage für PKW genutzt werden kann; anstelle eines Teiles des bisherigen Havarieweges (Geh- und Radweg) und geringfügige Reduzierung der Baugebiete SO/FH1 und SO/FH2. Der Havarieweg wird nur noch nördlich der Wendemöglichkeit fortgeführt.
Vom Grundsatz ist darzustellen, dass die Öffentliche Verkehrsfläche über den Wendekreis hinaus nach Norden bis zur Aufweitung verlängert wird. Die Aufweitung dient der Anbindung von Grundstücken der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2. Sie kann gleichzeitig als kleine Wendeanlage genutzt werden, da ein Durchfahren nach Norden über den Havarieweg unzulässig ist. Daran ist im nördlichen Anschluss Fläche als Havarieweg mit dem Geh- und Radweg und zugunsten Ver- und Entsorgung, Müllentsorgung festgesetzt. Konzeptionell ist vorgesehen, dass diese Flächen auch für den Havariefall befahren und für Zwecke der Müllentsorgung genutzt werden können. Mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb wurden Abstimmungen hinsichtlich der beabsichtigten Ausbaubreite geführt und berücksichtigt.
Auf dem Abschnitt zwischen dem Wendekreis und der Aufweitung, die als kleine Wendeanlage für PKW genutzt werden kann, ist die Straßenbereich in einer Breite zwischen 6,00 m und 6,50 m festgesetzt. Die Fahrbahnfläche schwankt zwischen 3,00 m und 3,50 m. Seitlich zur Fahrbahn ist durch einen Grünstreifen in einer Breite von 0,50 m getrennt, ein 1,50 m breiter Gehsteig vorgesehen. Seitlich der Flächen sind Sicherheitsbereiche/ Bankettbereiche mit einer Breite von 0,50 m bei der Festsetzung der Straßenverkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, berücksichtigt worden.

Laufende Nummer 2 der Änderungsinhalte

Anpassung Baugrenze in den Gebieten SO/FH1 und SO/FH2 an die neue Verkehrsfläche und Festsetzung von Anpflanzflächen.
Seitlich der zusätzlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und des verbleibenden Havarieweges/ Geh- und Radweges werden die Baugrenzen in entsprechender Entfernung festgesetzt. Der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie wird mit 5,00 m festgesetzt. Begleitend zur Verkehrsfläche werden Flächen mit Anpflanzungen zusätzlich innerhalb der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 festgesetzt, um das im übrigen Plangebiet festgesetzte und vorgesehene Grünkonzept auch im nördlichen Bereich zu vervollständigen. Die Anpflanzflächen werden in einer Breite von 2,00 m festgesetzt. Damit werden auch die Reduzierungen von Anpflanzflächen im Zusammenhang mit Änderungen, die mit „9" gekennzeichnet sind, kompensiert.

Laufende Nummer 3 der Änderungsinhalte

Geringfügige Erweiterung der Baugrenzen nach Westen im Gebiet SO/FH1 unter Berücksichtigung des Wurzelschutzbereiches und Darstellung von in Aussicht genommenen Grundstücken (drei Grundstücke).
Die westliche Baugrenze des Gebietes SO/FH1 ist bisher in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 in einem Abstand von 8,00 m festgesetzt. Dieser Abstand wird auf 6,00 m zur westlichen Plangebietsgrenze hin reduziert. Ausgenommen davon ist der im Plan der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 festgesetzte Wurzelschutzbereich.
Innerhalb des Gebietes SO/FH1 steht innerhalb der Baugrenzen im Vergleich zur derzeit rechtskräftigen Satzung eine zusätzliche Fläche von 25 m² für die Bebauung zur Verfügung. Diese zusätzliche Fläche ist vernachlässigbar, da auf dieser Fläche keine Errichtung eines weiteren Hauptgebäudes zulässig wäre. Somit handelt es sich um eine geringfügige Änderung, die keinen Einfluss auf die Kapazitäten hat.

Laufende Nummer 4 der Änderungsinhalte

Erweiterung der Baugrenzen nach Süden im Gebiet SO/FH2 und damit Verzicht auf Festsetzung einer Fläche für Gemeinschaftsstellplätze.
Auf die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im südlichen Bereich des Gebietes SO/FH2, die direkt vom Wendekreis erschlossen werden, kann verzichtet werden. In gleichem Zuge wird die Baugrenze in diesem Bereich nach Süden erweitert. Die Baugrenze wird bis auf einen Abstand von 3,00 m in südliche Richtung an die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Obstwiese verschoben. Die überbaubare Fläche vergrößert sich insbesondere im Gebiet SO/FH2 geringfügig. Dadurch, dass jedoch auf der überbaubaren Fläche auch die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu berücksichtigen sind, die entsprechende Abstände erfordern, wird sich die Ausnutzungsmöglichkeit auf den Flächen nur unwesentlich ändern können. Unter Berücksichtigung der für die Erreichbarkeit hinterer Grundstücksteile zu berücksichtigenden privaten Wegefläche, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt ist, steht innerhalb des Gebietes SO/FH2 für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 im Vergleich zur rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 innerhalb von Baugrenzen eine zusätzliche Fläche von 35 m² zusätzlich für die Bebauung zur Verfügung. Diese Fläche ist im Rahmen des Änderungsverfahrens vernachlässigbar, da diese Fläche für die Errichtung eines zusätzlichen Hauptgebäudes nicht ausreichend bemessen ist. Es handelt sich somit um eine geringfügige Änderung.

Laufende Nummer 5 der Änderungsinhalte

Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFLR) zur Erschließung des Gebietes SO/FH2 und Darstellung von in Aussicht genommenen Grundstücken (sieben Grundstücke).
Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt, um die Anbindung der Grundstücke an das öffentliche Verkehrsnetz zu sichern. Für diejenigen, die davon berührt sind, gilt, dass die Müllbehälter am Entsorgungstag am entsprechenden Bereitstellungsplatz bereitzustellen sind. Hierfür werden entsprechende Bereitstellungsplätze, die mit Nummer „7" der Änderungsinhalte gekennzeichnet sind, festgesetzt.

Laufende Nummer 6 der Änderungsinhalte

Veränderung der Lage der Anpflanzgebote für Einzelbäume aufgrund der erweiterten Verkehrsfläche und veränderter Baugrenzen in den Gebieten SO/FH1 und SO/FH2.
Diese redaktionellen Änderungen werden vorgenommen, ohne dass Grundzüge der Planung davon berührt sind.

Laufende Nummer 7 der Änderungsinhalte

Festsetzung von drei Müllbehälterbereitstellungsplätzen für die Gebiete SO/FH1 unmittelbar an der Zufahrt und SO/FH2 unmittelbar an der Zufahrt sowie nördlich des Wendekreises am Regenwasserrückhaltebecken.
Die Bereitstellungsplätze werden festgesetzt, um zu sichern, dass ausreichend Fläche zur Verfügung steht, damit diejenigen Nutzer der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 am Entsorgungstag die Müllbehälter entsprechend bereitstellen können. Um die Entsorgung zu sichern, sind die Müllbehälter am Entsorgungstag an diesen Bereitstellungsplätzen durch die Privatpersonen abzustellen.

Laufende Nummer 8 der Änderungsinhalte

Sicherung der Erschließung eines Grundstückes im südlichen Bereich des Gebietes SO/FH2 durch Reduzierung von Anpflanzflächen.
Zur besseren verkehrlichen Anbindung wird unter Berücksichtigung des veränderten städtebaulichen Konzeptes in diesem Bereich die Anpflanzfläche geringfügig reduziert. Diese Reduzierung wird durch Neuanpflanzungen im straßenbegleitenden Bereich nördlich des Wendekreises als kompensiert angesehen.

Laufende Nummer 9 der Änderungsinhalte

Erweiterung der Flächen für Entsorgungsanlagen – Regenwasserrückhaltebecken nach Süden und Osten zur Herstellung einer Umfahrt anstelle von öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz und Reduzierung von Anpflanzflächen. Die Baumpflanzungen werden entsprechend angepasst.
Das Regenwasserrückhaltebecken wurde unter Berücksichtigung des Standes der technischen Planung angepasst. Dabei wurde geregelt, dass durch flachere Böschungen auf eine Einzäunung verzichtet werden kann. Das Regenwasserrückhaltebecken kann somit in die parkartige Gestaltung des gesamten Baugebietes eingebunden werden. Um die Wartung des Regenwasserrückhaltebeckens ordnungsgemäß durchzuführen, werden Umfahrten berücksichtigt. Dadurch ergeben sich Auswirkungen auf die verbleibenden Grünflächen. Die Grünflächen werden entsprechend reduziert. Aufgrund der Sicherheit besteht das Erfordernis, Spielplätze in dem Bereich um das Regenwasserrückhaltebecken auszuschließen. Ansonsten wäre bei Errichtung von Spielplätzen am Regenwasserrückhaltebecken eine Einfriedung des Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich, um dem Sicherheitsgebot Rechnung zu tragen. Deshalb werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Im Zusammenhang mit den Anforderungen an flachere Böschungen für das Regenwasserrückhaltebecken und die

Neuordnung des Bereiches werden auch Auswirkungen auf die zum Erhalt festgesetzten Bäume im westlichen Bereich geprüft. Es wird eine Festsetzung derart getroffen, dass der Ausbau (Bodenaushub, Versiegelungen, Befestigungen) der Umfahrt am Regenwasserrückhaltebecken im Bereich des Wurzelschutzbereiches von Bäumen (WS), Wurzelbereich nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen, unzulässig ist. Damit wird den Anforderungen Rechnung getragen. Eine Befestigung in diesem Bereich wird auch nicht als erforderlich erachtet, weil eine Wartung von übrigen Flächen möglich ist bzw. eine Wartung nur selten erforderlich wird. Um die Böschungen flach ausbilden zu können, haben sich Auswirkungen auf die Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens in diese westliche Richtung ergeben. Die Regenwasserrückhaltebecken werden nun von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese, ohne Spielbereich umsäumt. Für diese öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese wird geregelt, dass die Herstellung von Spielbereichen unzulässig ist.
Das Spielplatzkonzept soll nun andersartig umgesetzt werden. Es soll gesichert werden, dass Spielmöglichkeiten innerhalb des gesamten Plangebietes auf den Öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese, mit Spielbereich berücksichtigt werden. Diese Flächen befinden sich am Ortseingang am Parkplatz bzw. sind straßenbegleitend an der Planstraße A festgesetzt.
Außerhalb des Plangebietes sollen alternativ zusätzliche Möglichkeiten für das Aufstellen von Spielgeräten geschaffen werden. Nördlich des Plangebietes, am Weg zum Strand (in Höhe des Flurstücks 49), werden Möglichkeiten für Spielgeräte berücksichtigt. Die Realsierung des Spielplatzes wird mit dem Erschließungsträger vereinbart. Die Herstellung des Spielplatzes wird auf gemeindlicher Fläche realisiert. Die Voraussetzungen für die Genehmigung des Spielplatzes werden unabhängig von diesem Bebauungsplan geschaffen.

Laufende Nummer 10 der Änderungsinhalte

Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Obstwiese anstelle eines Spielplatzes; auf diesen öffentlichen Obstwiesen am Regenwasserrückhaltebecken sind Spielbereiche unzulässig. Die Festsetzung im Text (Teil B) unter 3.4 entfällt somit. Spielbereiche können somit noch in den öffentlichen Obstwiesenflächen an der Planstraße A hergestellt werden. Zudem ist vorgesehen, innerhalb der öffentlichen Obstwiesenflächen im Parkplatzbereich am Eingang des Gebietes, Spielmöglichkeiten einzuordnen. Die Festsetzung im Text (Teil B) unter 3.3 wird entsprechend angepasst.
Ebenso ist vorgesehen, außerhalb des Plangebietes am Zugang zum Strand, am Ortsrand der Ortslage Rosenhagen, Spielmöglichkeiten einzuordnen (in Höhe des Flurstücks 49).
Für diesen Bereich gelten analog die Begründungen zu Änderungen des vorgenannten Punktes. Aufgrund des Sicherheitsbedürfnisses wird auf Spielgeräte und Spielplatzmöglichkeiten an den Regenwasserrückhaltebecken verzichtet.

Laufende Nummer 11 der Änderungsinhalte

Erweiterung des Baugebietes SO/FH7 und somit Reduzierung der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Obstwiese.
Am nordwestlichen Rand des Gebietes SO/FH 7 wird die Baugebietsfläche erweitert. Auf die Festsetzung der Grünfläche wird verzichtet. Es wurde eingeschätzt, dass diese „Zwickelfläche" nicht geeignet ist, das Ziel nachhaltig zu unterstützen. Die Festsetzung auf dieser „Zwickelfläche" wurde im Wesentlichen dafür getroffen, das Grundstück 16/4 an das Feriengebiet über eine Gehwegverbindung anzubinden. Die entsprechenden Rechte werden durch den Vorhabenträger mit dem betroffenen Eigentümer des Flurstücks 16/4 geregelt.

Laufende Nummer 12 der Änderungsinhalte

Anhöhung (Aufschüttung) nördlich des Regenwasserrückhaltebeckens; diese Anhöhung dient als zusätzliche Absicherung für das Regenwasserrückhaltebecken und befindet sich teilweise im Gebiet SO/FH1. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der technischen Planung wird eine Aufschüttung nördlich im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens mit einer Mindesthöhe von 0,50 m zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb des Gebietes SO/FH1 ist davon die Anpflanzfläche berührt. Anpflanzungen sind auf dieser Fläche dann vorzusehen. Die Sicherung dieser Fläche hat zu erfolgen.

Laufende Nummer 13 der Änderungsinhalte

Des Weiteren wird durch die 1. Änderung der nördliche Bereich des Gebietes SO/FH6 berührt. Es handelt sich um Regelungen zur Verbindung des Feriengebietes mit der Straße des Friedens. Es erfolgt die Festsetzung des öffentlichen Weges als Geh- und Radweg nördlich des Gebietes SO/FH6 anstelle des bisherigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechts.

Laufende Nummer 14 der Änderungsinhalte

An den drei Einmündungen von der Planstraße A in die Planstraßen C1 bis C3 werden Müllbehälterbereitstellungsplätzen festgesetzt. Die Müllbehälter der Gebiete SO/FH3 bis SO/FH 5 sind am Tag der Entsorgung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer/ -nutzer an diesen Stellplätzen bereitzustellen.
Unter Berücksichtigung der konkreten Anforderungen an die Höhenlage, die sich auch aus der Herstellung der Erschließungsanlagen ergeben, werden für einzelne Grundstücke konkret die Bezugspunkte festgesetzt. Eine Überprüfung innerhalb des Gebietes hat stattgefunden, um die Herstellung bzw. Höhenlage der Gebäude in Bezug auf die Erschließungsstraße zu überprüfen. Diese Grundstücke befinden sich unmittelbar südlich der Planstraße C2. Die Festsetzung lautet demnach gemäß § 9 Abs. 3 BauGB nun wie folgt.
Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

In Einmündungen der Planstraßen C, C2 und C3 in die Planstraße A, Einmündung von privaten Straßen in die öffentliche Straße A, werden Müllbehälterbereitstellungsplätze für die Entsorgung durch das Müllentsorgungsunternehmen festgesetzt.

Änderungen im Text (Teil B)

Darüber hinaus ergeben sich Änderungen im Text (Teil B). Diese sind unterstrichen dargestellt und werden nachfolgend behandelt

Von der Bebauung freizuhaltende flächen

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen - festgesetzte Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig.
In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.
Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden festgesetzten Flächen - Wurzelschutzbereich von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen - sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.
Der Ausbau der Straßen im Bereich des Wurzelschutzbereiches von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen, ist nur in teilversiegelter Ausbauweise zulässig.
Der Ausbau (Bodenaushub, Versiegelungen, Befestigungen) der Umfahrt am Regenwasserrückhaltebecken im Bereich des Wurzelschutzbereiches von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäumen, ist unzulässig.

Die Festsetzung wird getroffen, um Beeinträchtigungen der vorhandenen Einzelbäume am Regenwasserrückhaltebecken auszuschließen. Die Böschungen am Regenwasserrückhaltebecken sind nun so flach vorgesehen, dass eine Einfriedung entfallen kann. Dadurch ergeben sich Auswirkungen für die Flächeninanspruchnahme in westliche Richtung. Da eine Befestigung für die Umfahrt nicht zwingend erforderlich ist, dies wird durch Festsetzung ausgeschlossen und auch in der Bauausführung entsprechend beachtet, so dass Beeinträchtigungen hiermit vermieden werden können.

Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Zulässig sind auch Außenwände aus Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen oder geputzten Wandflächen (Farbfestsetzung wie vor). Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50 % je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Fachwerk, Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben weiß, grau, blau, rot, holzfarben, grün.

Die Gebäudesockel sind aus Naturstein oder ziegelrotem Klinker oder als geputzte Sockelbereiche – weiß, grau oder beigefarben – herzustellen. Die Sohlbänke sind aus Naturstein, ziegelrotem Klinker, Holz oder Zinkblechen oder in naturfarbenem Aluminium herzustellen.

Die Festsetzung zu Außenwänden wird erweitert, weil einzelne Antragsteller auf ein erweitertes Spektrum für die Herstellung von Sockelbereichen orientiert haben. Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat sich mit diesem Belang auseinandergesetzt und eingeschätzt, dass dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Gebietes nur als rote Hartdacheindeckung oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 60° für reetgedeckte Gebäude und maximal 46° für übrige Gebäude nicht überschreiten. Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie sogenannte Eulenlochdächer für die Hauptgebäude zulässig. Pultdächer sind unzulässig. Symmetrische Dachneigungen / symmetrische Dacheindeckungen dürfen ungleichschenklig ausgebildet werden.
Für untergeordnete Gebäudeteile, wie zum Beispiel Windfänge, Erker, Veranden, sind abweichend Pult- und / oder flachgeneigte Dächer zulässig. Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge für Harteindeckungen und 1/5 der Trauflänge bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge für Harteindeckungen nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben für Harteindeckungen darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Die Breite einer Gaube darf 2/3 bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße bzw. den der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Für Reet sind entsprechende Abstände vorzusehen. Frontispize und Zwerchgiebel sind zulässig.
Nebengebäude sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Ausnahmsweise darf bei Reetdeckung des Hauptgebäudes das Nebengebäude mit rotem Ziegel eingedeckt werden.
Die Dachneigung für Nebengebäude ist entsprechend Vorgabe der Nutzungsschablone auszubilden.

Die Gaubenlängen wurden überprüft. Unter Berücksichtigung der weichen Bedachung wird die Änderung vorgenommen. Allgemein üblich ist, dass die Gauben bei weicher Bedachung durchaus länger als bei harter Bedachung sind. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese, mit Spielbereich" und der Zweckbestimmung „Obstwiese, ohne Spielbereich" sind als parkartiger Obstbaumbestand zu entwickeln. Die gestalterische Aufwertung der Flächen durch Zierpflanzen, mit Ausnahme von Bäumen und Großsträuchern, ist zulässig. Es ist je angefangener 75 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter III1.1 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese, mit Spielbereich" ist die Anlage von Spiel- und Kommunikationsbereichen zulässig.
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese, ohne Spielbereich" am Regenwasserrückhaltebecken ist die Herstellung von Kommunikationsbereichen zulässig, jedoch ist die Herstellung von Spielbereichen unzulässig.

Die Festsetzung zum Ausschluss von Spielbereichen am Regenwasserrückhaltebecken wird getroffen, um das Gefährdungspotential für spielende Kinder an den Regenwasserrückhaltebecken entsprechend zu berücksichtigen. Spielbereiche sind an den Regenwasserrückhaltebecken auszuschließen. Dies ist insbesondere erforderlich, da die Regenwasserrückhaltebecken aufgrund ihrer Gestaltung mit flachen Böschungen nicht eingezäunt werden müssen.

~~Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist als Grünfläche mit Spielanlagen für Kinder und Jugendliche herzustellen. Innerhalb dieser Flächen sind neben den Spielanlagen auch die Kommunikationsflächen zulässig.~~

Die Festsetzung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird gestrichen. Sie ist am Regenwasserrückhaltebecken nicht mehr vorgesehen und aus Sicherheitsgründen bei dem dargestellten Ziel nicht mehr umsetzbar. Alternative Flächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz werden nicht festgesetzt. Es wird ein anderes Spielplatzkonzept durch die Stadt Dassow verfolgt.

3. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes beträgt ca. 6,6 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	**Flächengröße**	
Bauflächen		**41.370 m²**
▪ SO-FH Gebiete	34.180 m²	
▪ SO V+I Gebiete	3.115 m²	
▪ WA Gebiet	4.075 m²	
Verkehrsflächen		**13.900m²**
▪ Straßenverkehrsfläche (Planstraße „B")	1.265 m²	
▪ Verkehrsberuh. Bereich (Planstraße „A")	2.900 m²	
▪ Verkehrsberuh. Bereich (Planstraßen „C")	1.790 m²	
▪ Verkehrsberuh. Bereich (Planstraßen „D")	1.430 m²	
▪ Geh- und Radweg	250 m²	
▪ Öffentlicher Parkplatz	6.265 m²	
Grünfläche		**9.210 m²**
▪ Private Obstwiese	4.600 m²	
▪ Öffentliche Obstwiese	2.295 m²	
▪ Öffentliche Obstwiese, ohne Spielplatz	550 m²	
▪ Öffentliche Sichtschutzpflanzung	1.765 m²	
Flächen für Ver- und Entsorgung		**1.650 m²**
▪ Regenwasserrückhaltebecken	1.650 m²	
Gesamtfläche des Plangebietes		**66.130 m²**

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

	Art der Nutzung				
Baugebiet	**Baufläche**	darin enthaltene			
		Baugrenze	Anpflanz-gebot	Erhaltungs-gebot	GFLR
SO/FH 1	2.040 m²	1.030 m²	350 m² Aufschüttung: 35 m²		
SO/FH 2	4.475 m²	3.160 m²	200 m²		160 m²
SO/FH 3	6.320 m²	3.985 m²	115 m²		
SO/FH 4	4.650 m²	2.725 m²	85 m²		
SO/FH 5	4.230 m²	2.375 m²	100 m²		
SO/FH 6	7.590 m²	4.575 m²	565 m²		370 m²
SO/FH 7	2.735 m²	1.505 m²	345 m²		175 m²
SO/FH 8	2.140 m²	1.215 m²		55 m²	265 m²
SO/V+I 1	700 m²	220 m²			
SO/V+I 2	2.415 m²	930 m²			
WA	4.075 m²	1.035 m²			
Summe	41.370 m²	22.755 m²	1.795 m²	55 m²	970 m²

Für die Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 wird die Flächenbilanz vor und nach der Änderung gegenübergestellt.

	Bebauungsplan Nr. 21		1. Änderung – Bebauungsplan Nr. 21	
Baugebiet	**Baufläche**	darin enthaltende Baugrenze	**Baufläche**	darin enthaltende Baugrenze
SO/FH1	2.055 m²	1.005 m²	2.040 m²	1.030 m²
SO/FH2	4.665 m²	2.965 m²	4.475 m²	3.160 m²

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Allgemeines

Grundsätzliche Planinhalte zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und zum System der Verkehrsanlagen und der Ver- und Entsorgung werden nicht geändert. Die Baugebiete SO/FH1 und SO/FH2 werden geringfügig in ihrer Ausformung und Ausdehnung geändert. Die konzeptionellen Änderungen werden durch ein geringfügig verändertes Verkehrssystem berücksichtigt. Die Verkehrsflächen werden im nördlichen Bereich des Plangebietes erweitert.

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Öffentlichen Verkehrsflächen werden nun über den Wendekreis mit einem Durchmesser von 22,00 m in nördliche Richtung, mit einer Länge von etwa 50,00 m, bis zu den Aufweitungsstellen, verlängert. Damit wird die Erreichbarkeit auch für Fahrzeuge für die Gebiete SO/FH1 und SO/FH2 gesichert. Darüber hinaus wird in nördliche Richtung weiterhin nur der Havarieweg, der auch als Geh- und Radweg genutzt werden kann, fortgeführt. Dieser wird auch außerhalb des Plangebietes fortgeführt. Die Befahrung wird auch für Müllfahrzeuge gesichert.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind gemäß Erschließungsplanung und Abstimmung mit Behörden und Stellen geregelt. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich nicht. Mit dem Bebauungsplan werden durch Festsetzungen die Anforderungen an geordnete Ver- und Entsorgung gesichert. Die Fläche für das Regenwasserrückhaltebeckens wird entsprechend der technischen Planung in seiner Größe angepasst. Festsetzungen zum Bauschutz wurden für den Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens so getroffen, so dass durch die veränderte Ausformung des Regenwasserrückhaltebeckens Beeinträchtigungen vermieden werden können.

Unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens werden die Ausführungen zu Feuerschutzeinrichtungen ergänzt.

Der Feuerschutz für das Gebiet der Stadtgemeinde Dassow wird durch die örtlichen Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt. Die Freiwillige Feuerwehr hat Standorte in Dassow, Pötenitz und Harkensee.
Löschwasser für das Plangebiet kann durch Entnahme aus dem Regenwasserrückhaltebecken gesichert werden. Darüber hinaus kann Löschwasser aus den Unterflurhydranten, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Baugebietes mit berücksichtigt werden, zu Löschwasserzwecken entnommen werden. Die bestehende „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem" zwischen der Stadt Dassow und dem ZVG hat dies entsprechend zu berücksichtigen.
es ist anzunehmen, dass Gemeinde / Planer von einer überwiegende Hartbedachg. ausgeht
Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W405 mindestens 800ml/min, das entspricht 48m³/h. Die vorzuhaltende Löschwassermenge muss über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen von der Bebauung nicht mehr als 300 m entfernt sein. Offene Löschwasserentnahmestellen müssen Einrichtungen zur Löschwasserentnahme enthalten, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während Frostperioden gewährleistet.

Für das Plangebiet ist zu beachten, dass Bedachungen zulässig sind, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nicht widerstandsfähig sind. Für diese Gebäude mit Reetdacheindeckungen sind die nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstände von Gebäuden mit „weichen Bedachungen" zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu beachten und einzuhalten.

4.4 Naturschutzfachliche Belange

Die Planänderungen berühren die Grundzüge der naturschutzfachlichen Belange und der sonstigen Umweltbelange nicht. Es sind keine zusätzlichen Eingriffe zu verzeichnen. Der Versiegelungsgrad erhöht sich nicht. Teilweise werden Anpflanzungen lageseitig verändert festgesetzt. Dadurch ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens durchgeführte Eingriffs- und Ausgleichsregelung.

nicht einmal Grundschutz ist gegeben
lediglich 46 m³/h

5. Billigung der Begründung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 02.02.2011.

Dassow, den 15.2.2011

Ploen
Bürgermeister
der Stadt Dassow

(Siegel) STADT DASSOW LANDKREIS NORDWESTMECKLENBURG

6. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Dassow
durch das:

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