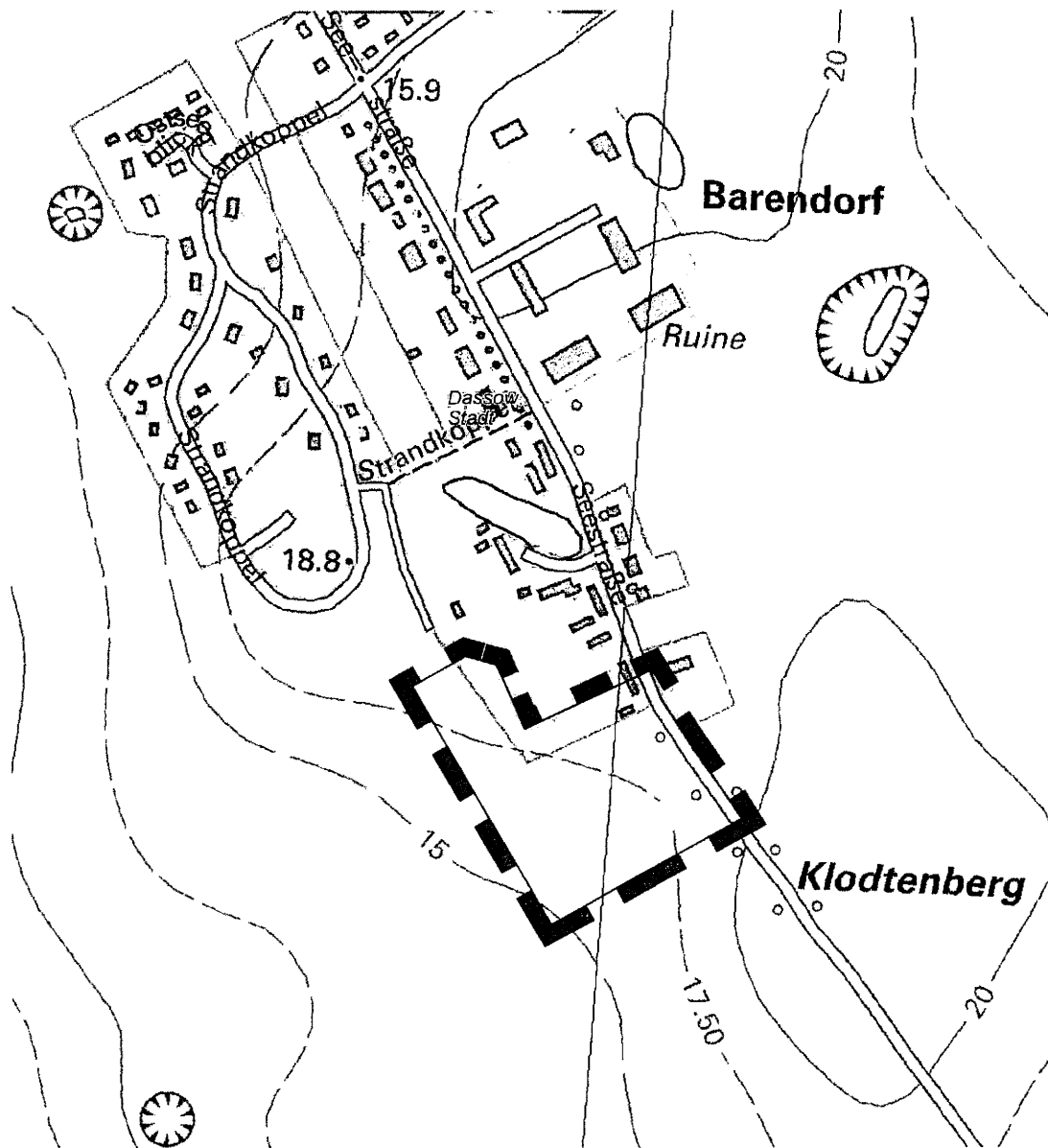




Satzung der Stadt Dassow

über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

gelegen südlich des Ortsrandes von Barendorf und westlich der Seestraße

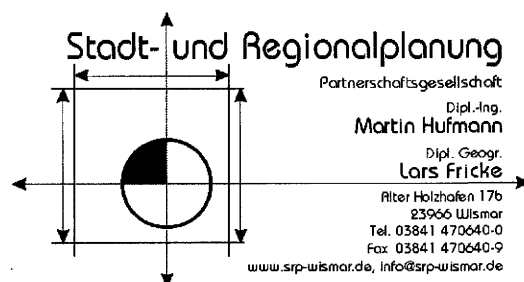
Begründung

Satzungsbeschluss

25.04.2017

Satzung der Stadt Dassow über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd"

Inhalt	Seite
1. Anlass und Ziele der Planaufstellung.....	2
2. Lage und Geltungsbereich	2
3. Planungsrecht und Flächennutzungsplanung.....	3
4. Darstellung der Änderungsinhalte.....	4
5. Erschließung.....	5
6. Umweltbelange	5



1. Anlass und Ziele der Planaufstellung

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 15.12.2015 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 25 mit der Gebietsbezeichnung "Ferienhausgebiet Ortslage Barendorf-Süd", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften (Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen), beschlossen. Die Satzung hat durch Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Im Rahmen der Realisierung von ersten Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass eine Klarstellung bezüglich der zulässigen Dachgestaltung erforderlich wird. Insbesondere die Zulässigkeit von sog. Friesen- und Kapitängiebeln sowie die Zulässigkeit von unterschiedlichen Formen der Krüppelwalmdächer sollen mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eindeutig geregelt werden.

Im Rahmen der vereinfachten Änderung sollen so Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften geändert werden, um die bauliche und gestalterische Zulässigkeit von bestimmten Giebel-, Gauben- und Dachformen zu konkretisieren.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist des Weiteren die Ergänzung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung um eine Regelung hinsichtlich der zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken für den Geltungsbereich des Ursprungsplanes. Diese Regelung wird notwendig, da Bauherren in anderen Baugebieten in der Vergangenheit vermehrt erhebliche Niveauveränderungen vorgenommen haben. Die ursprüngliche Zielsetzung der Stadt sah dagegen den weitgehenden Erhalt des natürlichen Geländereiefs vor. Die Regelung trägt daher Vorsorge, dass es zu keinen erheblichen Eingriffen kommt und dient somit auch dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zugleich wird eine Anpassung der maximalen Höhe von Aufschüttungen in den dafür festgesetzten Flächen vorgenommen.

Die sonstigen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen bleiben unverändert bestehen.

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nicht berührt werden, erfolgt die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde von 09.01.2017 bis zum 10.02.2017 durchgeführt. Während des Beteiligungsverfahrens sind keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Planung geführt haben.

2. Lage und Geltungsbereich

Das etwa 2,9 ha große Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 25 der Stadt Dassow liegt südlich und südwestlich der Ortslage Barendorf und westlich der Seestraße. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst den gesamten Geltungsbereich der Ursprungsplanung.

3. Planungsrecht und Flächennutzungsplanung

Bis zum Zusammenschluss der Stadt Dassow mit den benachbarten Gemeinden Pötenitz und Harkensee im Juni 2004, gehörte die Ortslage Barendorf zur Gemeinde Harkensee. Mit diesem Zusammenschluss wurde die Erarbeitung eines Teilflächennutzungsplanes für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee notwendig. Dieser teilgenehmigte Teilflächennutzungsplan ist seit dem 31.01.2015 wirksam. Gegenstand des Teilflächennutzungsplanes ist u.a. die Darstellung der mit dem Bebauungsplan Nr. 25 überplanten Flächen entsprechend den getroffenen Festsetzungen. Die Flächen des hier betrachteten Plangebietes sind Bestandteil der wirksamen Teilgenehmigung des Teilflächennutzungsplanes. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 bleiben die genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen gültig.

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Fachbereich Gemeindeentwicklung, Dassower Straße 4 in 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen wurden die Topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innere Verwaltung M-V (GeoBasis DE/M-V 2015) sowie eigene Erhebungen verwendet.

Das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme zur Ursprungsplanung mitgeteilt, dass raumordnerische Belange der Planung nicht entgegenstehen. Mit der Errichtung von Ferienhäusern kann der Nachfrage nach Grundstücken für die Bebauung mit Ferienhäusern Rechnung getragen (vgl. Programmsätze 3.1.3 (2) und (3) RREP WM) und der bestehende Wohnraumbedarf berücksichtigt werden (vgl. Programmsatz 4.1(3) (Z) RREP WM). Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ergibt sich keine geänderte landesplanerische Situation.

4. Darstellung der Änderungsinhalte

Wie schon erörtert, ist der Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 eine Ergänzung zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich einer Regelung zur zulässigen Geländeanpassung auf den Baugrundstücken sowie eine Änderung der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen für den Geltungsbe-
reich des Ursprungsplanes.

Die Änderungen betreffen im Einzelnen:

- Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung eines Planums auf jeweils 0,75 m sowie die Untersagung von Gelände-
veränderungen außerhalb eines Bereiches von 2,0 m um die Außenwände des Gebäudes,
- Änderung der maximalen Geländehöhe der zulässigen Aufschüttungen von
15,00 m auf 15,90 m in der für Aufschüttungen festgesetzten Fläche,
- die Erweiterung der zulässigen Dachformen um das Krüppelwalmdach und
Sonderformen des Krüppelwalmdaches,
- die Klarstellung, dass die Errichtung von Gauben und Giebel allgemein zulässig ist
und dass bei Dachflächen von Gauben, Giebeln und Wintergärten auch von den
Hauptdachflächen abweichende Dachneigungen, -formen und -materialien zuläs-
sig sind,
- die Klarstellung, dass bei der Errichtung von Wintergärten die Festsetzungen zur
Gestaltung der Außenwände nicht anzuwenden sind.

Durch die Begrenzung des Maßes der zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen
im Rahmen der Errichtung von Gebäuden soll eine Beeinträchtigung von Nachbar-
grundstücken durch übermäßige Veränderungen der vorhandenen Geländetopogra-
fie ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden durch die ergänzenden Rege-
lungen auch Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes verhindert. Der
Bereich der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen wird auf die unmittelbare
Gebäudegrundfläche zuzüglich eines Streifens von 2,0 m, in dem das hergestellte
Planum an die natürliche Geländeoberfläche angeglichen werden soll, beschränkt.

In der festgesetzten Fläche für Aufschüttungen wird die Änderung der maximalen
Geländehöhe auf 15,90 m aus Gründen einer erschließungstechnisch notwendigen
Niveauangleichung mit dem übrigen Gelände vorgenommen.

Dächer der Ferien- und Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer oder als
Krüppelwalmdächer auszubilden. Zulässig sind auch Sonderformen des Krüppel-
walmdaches, bei denen das Krüppelwalmdach nicht am First des Hauptdaches en-
det. Hartgedeckte Dächer sind mit Dachneigungen von 38° bis 46° auszubilden, die
zulässige Dachneigung bei Reetdächern beträgt 38° bis maximal 55°. Die Errichtung
von Gauben und Giebeln ist allgemein zulässig. Durch diese Festsetzungen werden
nunmehr auch Regelungen zur Errichtung von Krüppelwalmdächern getroffen.

Die Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen und -eindeckungen gelten nicht für
die Errichtung von Dachflächen auf Gauben, Giebeln und Wintergärten. Mit dieser
Festsetzung soll präzisiert werden, dass die Festsetzungen zur Dachgestaltung nur
für das Hauptdach gelten und nicht für untergeordnete Anbauten oder Dachaufbau-
ten. Die Zielsetzung, eine einheitliche Dachlandschaft zu schaffen, wird durch die
Änderung nicht berührt.

Bezüglich der Fassadengestaltung wird klargestellt, dass die in der Ursprungssatzung getroffenen Festsetzungen nicht für Wintergärten gelten. Auch durch diese klarstellende Ergänzung werden die ursprünglichen Ziele der städtebaulichen Gestaltung des Gebietes nicht tangiert. Im Wesentlichen bestehen Wintergärten aus Glasflächen.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 gelten unverändert weiter fort.

5. Erschließung

Das Plangebiet wird über die in der Ursprungsplanung festgesetzten Planstraßen erschlossen. Mit der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 werden keine Änderungen am Erschließungs- und Stellplatzkonzept vorbereitet. Alle übrigen Regelungen zur technischen Erschließung des Baugebietes werden ebenfalls durch die Planänderung nicht berührt.

6. Umweltbelange

Umweltbelange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 nicht betroffen. Diese wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 umfassend und abschließend bearbeitet. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden lediglich geringfügige Ergänzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie Änderungen der örtlichen Bauvorschriften zur Konkretisierung der baulichen und gestalterischen Zulässigkeit von bestimmten Giebel-, Gauben- und Dachformen vorgenommen.

Die Grundflächenzahlen von 0,25 für die WA- und SO- Gebiete der Ursprungsplanung bestehen weiterhin fort, wodurch eine Überarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nicht erforderlich ist. Weitere umweltrelevante Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 25 werden im Rahmen der 1. Änderung nicht berührt. Die umweltrelevanten Festsetzungen der Ursprungsplanung gelten auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 unverändert fort.

Stadt Dassow, den 16.5.2017




1. stellv. Bürgermeister i. n.