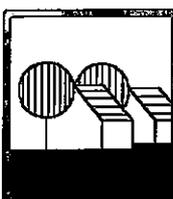
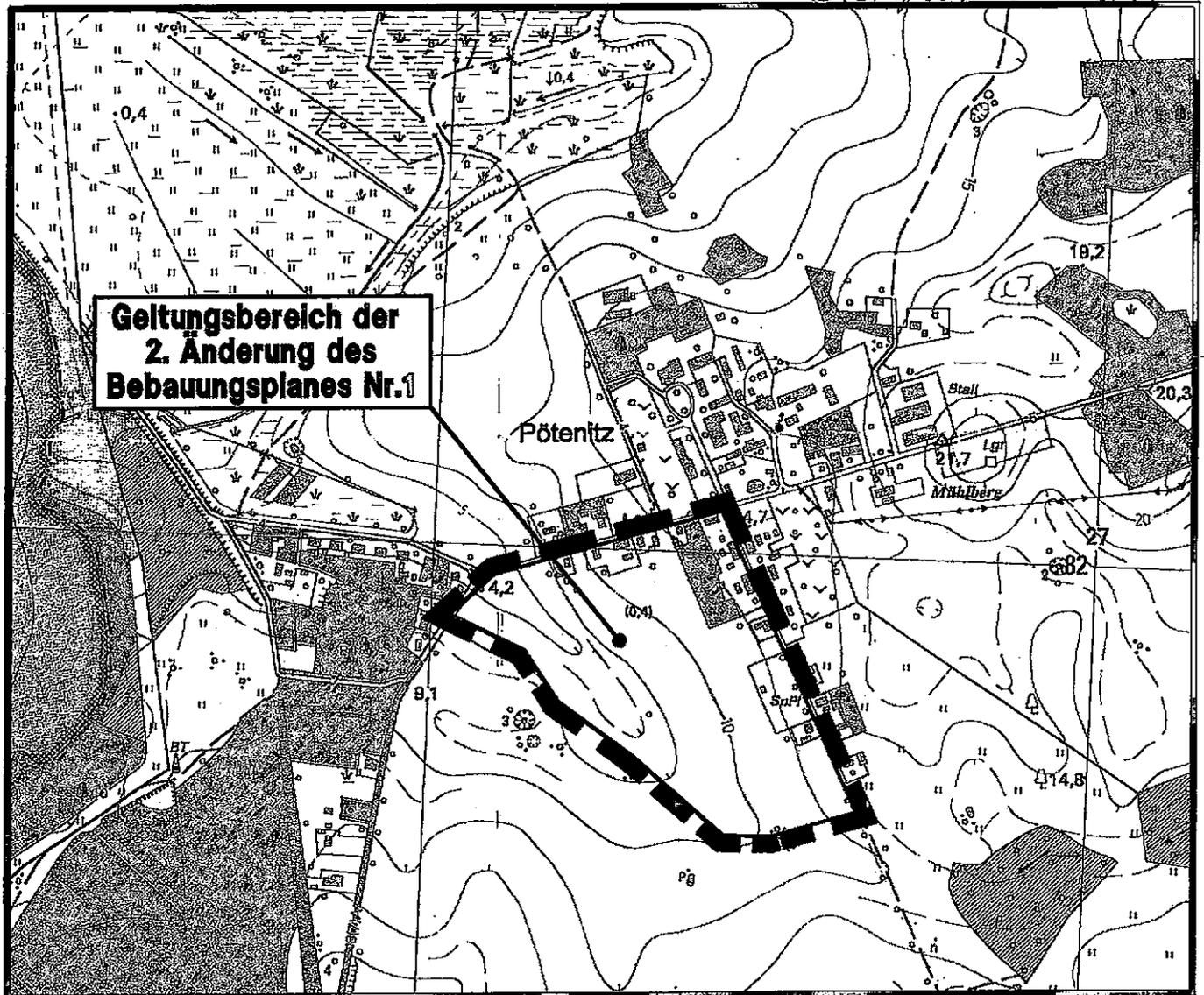


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1
IM ORTSTEIL PÖTENITZ
DER STADT DASSOW
(EHEMALS BEBAUUNGSPLAN NR. 1
DER GEMEINDE PÖTENITZ)
FÜR DAS WOHNGEBIET "AM DORFSCHLAG"

Exemplat 200764



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 17. September 2008

SATZUNG

**Begründung
zur Satzung über die 2. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow
(ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz)
für das Wohngebiet „Am Dorf-Schlag“
im Ortsteil Pötenitz**

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. <u>Allgemeines</u>	2
1.1 Planungsanlass und Ziel der Änderung	2
1.2 Verfahrensdurchführung	3
1.3 Kartengrundlage	3
1.4 Rechtsgrundlagen	4
2. <u>Änderungen im Einzelnen</u>	4
2.1 Art der Nutzung und überbaubare Fläche	5
2.2 Stellung der baulichen Anlagen	6
2.3 Grundstücksbreiten	6
2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	7
2.5 Baugestalterische Festsetzungen	8
2.6 Flächenbilanz	10
2.7 Ausgleichs- und Ersatzregelung	10
2.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	14
3. <u>Auswirkungen der Planung</u>	14
3.1 Ver- und Entsorgung	14
3.2 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme	16
4. <u>Beschluss über die Begründung</u>	17
5. <u>Arbeitsvermerke</u>	17

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass und Ziel der Änderung

Die ehemalige Gemeinde Pötenitz (ehemals eigenständig, heute Teil der Stadt Dassow) hat den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Am Dorf-Schlag“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von individuellen Eigenheimen und von Doppelhäusern in Pötenitz zu schaffen. Die ehemalige Gemeinde Pötenitz (ehemals eigenständig, heute Teil der Stadt Dassow) hat den Bebauungsplan Nr. 1 für das Wohngebiet „Am Dorf-Schlag“ durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am 09.09.1997 und durch Aushang vom 09.09.1997 bis zum 24.09.1997 rechtskräftig bekannt gemacht.

Unter Berücksichtigung von Änderungsabsichten, die an die ehemalige Gemeinde Pötenitz herangetragen worden sind, wurde das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 dann von der Stadt Dassow, zu der die ehemalige Gemeinde Pötenitz heute gehört, durchgeführt. Der in der Örtlichkeit realisierte Bestand wurde berücksichtigt und neue Anforderungen sind in die Planung eingeflossen. Bei einer Vielzahl von Änderungen, die berücksichtigt wurden, wurde das Grundkonzept des bereits erschlossenen Bebauungsplanes jedoch nicht geändert. Die Änderungen haben sich insbesondere auf das realisierte Konzept der verkehrlichen Erschließung und auf die Regelungen der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere auf die Eingriffs-/Ausgleichsregelung, bezogen.

Nunmehr stellt die Stadt Dassow aufgrund der realisierten Grundstückszuschnitte und zusätzlicher Anforderungen an die Gestaltung und Stellung der Gebäude die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 auf. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt

- eine Anpassung an realisierte Grundstückszuschnitte, verbunden mit der Umwandlung von Grünfläche in Baufläche,
- eine Regelung zur Stellung von Gebäuden mit Walm- und Eulenlochdächern innerhalb der Grundstücke,
- die Regelung der Zulässigkeit von kleinerer Grundstücksbreiten in zwei Fällen,
- die Erweiterung der Regelung der Zulässigkeit von Nebenanlagen,
- eine Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen für Dacheindeckungen und Dachneigungen,
- die ausnahmsweise Regelung für zulässige Einfriedungen,
- eine Regelung zur Zulässigkeit von vier anstelle von drei Grundstücken innerhalb von bestehenden Bauflächen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung bezieht sich auf den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1, der auch Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Pötenitz ist.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Bergstraße, die Hauptstraße des Ortes,
- im Osten durch die Eichenallee,
- im Süden sowie Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Bereiche, in denen sich Änderungen in der Planzeichnung ergeben, werden entsprechend gekennzeichnet. Für übrige nicht durch Änderungen betroffene Bereiche gelten die bestehenden Festsetzungen gemäß rechtskräftiger Satzung weiterhin. Änderungen im Text Teil B, die sich auf Bereiche der Änderung oder das gesamte Plangebiet beziehen, werden im Plan ebenfalls gekennzeichnet.

1.2 Verfahrensdurchführung

Da die Grundzüge der Planung mit den Zielen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz) nicht betroffen sind, stellt die Stadt Dassow die 2. Änderung des Bebauungsplanes im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB auf.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich nach dem Erneuten Entwurf – Februar/ März 2008 erneut eine Änderung bzw. ein Änderungswunsch ergeben. Im Bereich südlich der Planstraße A, in Teilbereichen der W3.1- und W12-Gebiete, ist die Herstellung von nunmehr vier Grundstücken als Ziel formuliert worden. Zur Umsetzung dieser Zielsetzung ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich und werden im Rahmen der 2. Änderung berücksichtigt. Da auch durch diese Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, erfolgt die Aufstellung im Verfahren nach § 13 BauGB.

Eine Prüfung der Umweltbelange und damit auf die Erstellung eines Umweltberichtes ist im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB nicht erforderlich. Am Verfahren werden lediglich die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Da das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erst kürzlich stattgefunden hat, kann die Stadt Dassow davon ausgehen, dass nur einzelne berührte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der Planänderung berührt sind. Im Wesentlichen sind Belange der Öffentlichkeit berührt. Der Öffentlichkeit wird durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Kartengrundlage

Als Grundlage für die Erstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 dient die rechtskräftige Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz).

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Ortsteil Pötenitz der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz) liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- 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).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2. Änderungen im Einzelnen

Die nachfolgend genannten Planungsziele werden im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz) berücksichtigt:

- Umwandlung von Grünfläche in WA-Gebiete östlich von den Gebieten W8.2 und W11.
- Eine grundsätzlich neue Festsetzung zur Firstrichtung wird für Gebäude mit Walmdächern und Gebäude mit Eulenlochdächern berücksichtigt. Danach sind für diese Dachformen grundsätzlich giebel- und traufständige Stellungen der Gebäude zulässig, unabhängig von der zeichnerischen Festsetzung im Plan.
- Für ein mittig gelegenes schmales Grundstück im Gebiet W13 wird eine Ausnahmeregelung von der Vorgabe zur Breite von Grundstücken definiert. Das Grundstück ist in einer Breite von 16,00 m zulässig.
- Für ein Grundstück in der Bergstraße im Gebiet M1 wird eine Ausnahmeregelung von der Vorgabe zur Breite von Grundstücken definiert. Das Grundstück ist in einer Breite von weniger als 20 m zulässig.

- Eine Regelung erfolgt für die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen. Diese sind in einer maximalen Größe von 30 m² zulässig.
- Zusätzlich zu bisherigen Dachmaterialien werden auch engoblierte und edelengoblierte Dacheindeckungen als zulässig festgesetzt.
- Regelungen erfolgen für Carports, überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen. Carports/ überdachte Stellplätze sind mit Flach- und Pultdächern zulässig. Für Garagen sind Dachneigungen von mindestens 20° vorzusehen. Sonstige Nebenanlagen sind mit Satteldächern mit mindestens 20° Dachneigung zulässig.
- Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit von Einfriedungen.
- Regelung zur Zulässigkeit von vier anstelle von drei Grundstücken im nördlichen Bereich der Gebiete W3.1 und W12.

2.1 Art der Nutzung und überbaubare Fläche

Die Änderungen beziehen sich auf den Bereich 1 der Änderung, der entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet ist.

Im östlichen Bereich der Gebiete W8.2 und W11 werden die derzeit festgesetzten Grünflächen in Bauflächen umgewandelt und somit die Allgemeinen Wohngebiete erweitert. Diese Anpassung wird aufgrund der realisierten Grundstücke erforderlich. Im Bereich der nunmehr festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete werden die vorhandenen Baugrenzen entsprechend den Ausformungen in den übrigen Gebieten mit einem Abstand von 5,00 m zur Verkehrsfläche bzw. zur Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

Innerhalb der Grünfläche waren insgesamt sieben Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Diese Standorte für die Anpflanzgebote werden nunmehr am Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Damit ist die bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen möglich.

Weitere Änderungen beziehen sich auf den Bereich 5 der Änderung. Im Bereich südlich der Planstraße A, in Teilbereichen der Gebiete W3.1 und W12, ist nunmehr die Herstellung von vier Grundstücken anstelle von drei Grundstücken Planungsziel.

Durch dieses geänderte Planungsziel wird die Änderung der Baugrenzen erforderlich. Für die straßenbegleitenden Grundstücke, Bereiche der Gebiete W3.1 und W12, an der Planstraße A wird ein gebietsübergreifendes Baufeld durch Baugrenzen festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke im Gebiet W3.1 werden Baugrenzen reduziert. Durch die nunmehr geplanten vier Grundstücke in diesem Bereich ergeben sich neue in Aussicht genommene Grundstücke und das Gebiet W12 in diesem Bereich 5 der Änderung wird geringfügig verkleinert. Die Größe der Bauflächen selbst im Bereich 5 der Änderung bleibt gemäß rechtskräftiger Satzung bestehen. Übrige Festsetzungen, zum Maß der baulichen Nutzung wie auch zur zulässigen Zahl der Wohneinheiten und zulässigen Firstrichtung behalten gemäß rechtskräftiger Satzung ihre Gültigkeit. Diese Änderung hat keine Auswirkung auf die Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung. Festsetzungen zur Baufläche und Grundflächenzahl bleiben gemäß rechtskräftiger Satzung bestehen.

Innerhalb des Bereiches 5 der Änderung, im Westen der Baufläche ist auch weiterhin eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb dieser Grünflächen sind zwei Grundstückszufahrten zur verkehrlichen Erschließung der beiden mittig gelegenen Grundstücke zulässig.

2.2 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Änderung bezieht sich auf den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz).

„Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Firstrichtung sind für Gebäude mit Walmdächern und Eulenlochdächern (besondere Formen des Walmdaches) zulässig. Für Gebäude mit Walmdächern und Eulenlochdächern sind grundsätzlich giebel- und traufständige Stellungen der Gebäude zulässig (unabhängig von der zeichnerischen Festsetzung im Plan).“

Die ehemalige Gemeinde Pötenitz hatte sich Rahmen der Aufstellung der Ursprungssatzung intensiv mit der Gebäudestellung beschäftigt und nimmt mit den getroffenen Festsetzungen zur Firstrichtung starken Einfluss auf das städtebauliche Gesamtbild. Die Ausnahmeregelung für Gebäude mit Walmdächern und Eulenlochdächern wird getroffen, da die Dachflächen an den Giebelseiten dieser Gebäude ebenfalls wie an den Traufseiten bis zur Traufe ausgebildet werden. Das Erscheinungsbild von Trauf- und Giebelseiten dieser Gebäude mit Walm- bzw. Eulenlochdächern ist vergleichbar. Daher ist eine giebel- sowie traufständige Ausrichtung für die Stadt vorstellbar und wird daher ausnahmsweise festgesetzt.

Redaktionell wird unter den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, 2. Dächer, angepasst, dass neben den ohnehin schon zulässigen Sattel- und Krüppelwalmdächern auch Walmdächer und die besondere Form des Walmdaches, Eulenlochdächer, zulässig sind.

Innerhalb des Plangebietes werden die Firstrichtungen gemäß Ursprungssatzung, Satzung über den Bebauungsplan Nr.1 der Gemeinde Pötenitz, im Plan nachrichtlich dargestellt und angepasst. In der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 waren Festsetzungen zur Gebäudestellung im südlichen Bereich unberücksichtigt geblieben.

2.3 Grundstücksbreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Mit der rechtskräftigen Satzung wird die mittlere Mindestgrundstückbreite mit 20 m für Einzelhäuser und die mittlere Mindestgrundstückbreite für ein Doppelhaus mit 30 m (je Doppelhaushälfte sind mindestens 15 m vorzusehen) festgesetzt. Ausnahmen werden für Grundstücke in Kurvenbereichen mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz) wird nunmehr zusätzlich eine ausnahmsweise Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein Grundstück im Gebiet W13 sowie für ein Grundstück im Gebiet M1 geregelt. Die Änderungen beziehen sich auf den Bereich 2 sowie den Bereich 3 der Änderung, der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet ist:

„Ausnahmsweise ist für das Flurstück 57/7 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz, im Gebiet W13, eine Mindestgrundstücksbreite von 16 m zulässig.“

Bei der Realisierung von Vorhaben und beim Grundstücksverkauf ist dieser schmale Grundstückszuschnitt entstanden. Da das Flurstück 57/7 (Bereich 2 der Änderung) das letzte unbebaute Grundstück in diesem Bereich ist, soll für dieses die ausnahmsweise Regelung zulässig sein. Die Anforderungen an die Abstandsflächen sind im Rahmen der Bebauung des Grundstückes zu beachten. Grundsätzliche städtebauliche Belange der Gestaltung des Baugebietes werden davon nicht berührt.

„Ausnahmsweise ist für das Flurstück 39/2 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz, an der Bergstraße, im Gebiet M 1, eine Mindestgrundstücksbreite von weniger als 20 m zulässig.“

Dieses Flurstück 39/2 (Bereich 3 der Änderung) befindet sich im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung. Die generell festgesetzte Mindestgrundstücksbreite von 20 m wird nur geringfügig unterschritten und wird daher als zulässig geregelt. Aufgrund von bereits realisierten Grundstücksteilungen ergibt sich ein Restgrundstück. Da ohne Bebauungsplan eine straßenbegleitende Bebauung nach § 34 BauGB auch zulässig wäre, wird für diesen Fall eine Ausnahmeregelung festgesetzt. Da in übrigen Fällen grundsätzlich die Breitenregelung umgesetzt werden kann, bleibt diese als Festsetzungsbestandteil grundsätzlicher Art erhalten.

2.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

In der rechtskräftigen Satzung ist geregelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze in den W- und M-Gebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Nebenanlagen - ausgenommen davon sind Nebenanlagen zur Einhausung der Müllbehälter - und Garagen und überdachte Stellplätze dürfen über die straßenseitige Baukante des Hauptgebäudes nicht hervortreten. Garagen und überdachte Stellplätze müssen von ihrer Einfahrtseite mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird geregelt, dass Nebenanlagen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

„Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen nur im rückwärtigen Grundstücksteil (entsprechend hinter der

straßenabgewandten Seite des Gebäudes) auch außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten überbaubaren Fläche errichtet werden, wenn die Größe der Grundfläche sämtlicher Nebenanlagen, die außerhalb der mit Baugrenzen umgrenzten Fläche errichtet werden, 30 m² nicht überschreitet.“

Mit dieser Festsetzung wird geregelt, dass Nebenanlagen, z.B. Abstellmöglichkeiten für Gartengeräte, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig sind. Die Größe der Nebenanlagen, die außerhalb der durch Baugrenzen umgrenzten Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich errichtet werden dürfen, wird auf eine maximale Gesamtgröße von 30 m² beschränkt, um insbesondere Sichtbeeinträchtigungen zur freien Landschaft hin zu minimieren. Bisher war durch die Festsetzungen gesichert, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich keine Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen entstehen dürfen; somit war durch die Festsetzung des Bebauungsplanes bisher freie Sicht in die Landschaft garantiert.

2.5 Baugestalterische Festsetzungen

Dächer

Für die Dacheindeckung sind gemäß rechtskräftiger Satzung rot-, braun- oder anthrazitfarbene Hartdacheindeckung zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt davon jedoch unberührt.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz) wird die bestehende Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich erweitert: „Die Dächer sind mit rot-, braun- oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Engobierte, edelengobierte und glasierte Dacheindeckungen sind zulässig. Andere glänzende oder reflektierende Dachdeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.“

Mit der nunmehr getroffenen Festsetzung wird die bisher bestehende Festsetzung aufgelockert. Für künftige Bauherren entsteht ein größeres Spektrum der zulässigen Dacheindeckungsmaterialien. Die Stadt berücksichtigt jedoch auch weiterhin das städtebauliche Gesamtbild. Engobierte Dacheindeckung ist auch in der Dorferneuerung wegen ihrer ortstypischen Ausbildung zulässig. Da der Grad der Reflektion bei edelengobierten Dacheindeckungen und bei glasierten Dacheindeckungen gleichartig einzuschätzen ist, wird die Festsetzung mit Abschluss des Planverfahrens um glasierte Dachsteine ergänzt, die nun zusätzlich zu den ursprünglich beabsichtigten edelengobierten Dachsteinen zulässig sind. Dies ist Ergebnis der Abwägung durch die Stadtvertretung.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden für die Dachneigungen der Haupt- und Nebengebäude identische Regelungen getroffen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden nunmehr zusätzlich Festsetzungen für Nebengebäude aufgenommen.

Zusätzlich zu den bereits getroffenen Festsetzungen für Dachneigungen für die an Hauptgebäude angebauten Garagen werden mit der 2. Änderung Regelungen für freistehende Carports bzw. überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen aufgenommen.

„Die Dächer von freistehenden Carports/überdachten Stellplätzen sind als Flachdächer oder Pultdächer zulässig. Die Dachneigung bei freistehenden Garagen muss mindestens 20° betragen. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-, Gerätehäuser) sind mit Satteldächern von mindestens 20° herzustellen.“

Im Rahmen der Realisierung von Vorhaben wurden mehrfach Anfragen zu Ausnahmen von den Festsetzungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sowie für Nebengebäude an die Stadt gestellt. Die Stadt reagiert darauf und nimmt gesonderte Festsetzungen in den Bebauungsplan auf. Auf eine Angabe von Gradzahlen für die Errichtung von Flachdächern oder Pultdächern bei Errichtung von Carports/überdachten Stellplätzen wird verzichtet. Eine Vorgabe hierfür wird als entbehrlich angesehen. Für Garagen werden Minstdachneigungen festgesetzt, um zu sichern, dass der mit dem Bebauungsplan Nr. 1 beabsichtigte gestalterische Anspruch auch zukünftig umgesetzt wird. Es soll gesichert werden, dass nur Garagen errichtet werden, die auch ein Dach erhalten.

Einfriedungen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist geregelt, dass rückwärtige und seitliche Einfriedungen, die an öffentliche Straße grenzen, in einer maximalen Höhe von 1,40 m als Hecke mit innenliegendem Maschendrahtzaun zulässig sind.

Für das Grundstück Eichenallee 28/28a erfolgt mit der 2. Änderung ausnahmsweise eine andere Regelung.

„Ausnahmsweise ist für die rückwärtige Grundstückseinfriedung des Grundstücks Eichenallee 28a (Flurstück 57/76 der Flur 2 in der Gemarkung Pötenitz) zur Einfriedung eine Mauer zuzüglich einer darauf stehenden maximal 1,20 m hohen Zauneinfriedung zulässig.“

An der Grundstücksgrenze Eichenallee 28a (Bereich 4 der Änderung) ist die Errichtung einer Mauer zum Abfangen eines Höhenunterschiedes von etwa 1,50 m erforderlich. Zur Einfriedung ist auf dieser Mauer ein Zaun zulässig. Die Stadt berücksichtigt mit der Festsetzung die besondere Grundstückssituation. Die zusätzliche Festsetzung dient ausschließlich der Regelung der Einfriedung für dieses einzelne Grundstück.

Bußgeldvorschrift

Unter Berücksichtigung der Empfehlung des Landkreises wird eine Bußgeldvorschrift mit berücksichtigt. Mit der Aufnahme von baugestalterischen Festsetzungen nach Maßgabe § 9 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V wird auf Absatz 3 geachtet. § 86 LBauO M-V bestimmt, dass bei Erlass von örtlichen Bauvorschriften

durch Bebauungsplan nach BauGB die Vorschriften ... u. a. nach § 214 und 215a des BauGB anzuwenden sind. Das bedeutet, dass auf die Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung von Satzungen (hier Satzung über die örtlichen Bauvorschriften) hinzuweisen ist. Deshalb wird die Festsetzung derart aufgenommen:

„Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen unter 2.1 bis 2.8 des Text Teil B verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld von bis zu 500.000 Euro gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.“

2.6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow für das Wohngebiet „Am Dorfschlag“ im Ortsteil Pötenitz hat eine Fläche von etwa 15,73 ha.

Wohnbauflächen	8,24 ha
Mischgebiete	1,50 ha
Verkehrsfläche	1,49 ha
Regenwasserrückhaltebecken	0,30 ha
Grünflächen	3,60 ha
Graben – Wasserfläche	0,26 ha
Flächen ohne Maßnahmen (Ackerfläche)	0,34 ha
Summe	15,73 ha

2.7 Ausgleichs- und Ersatzregelung

Die nachfolgend dargestellte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde für die 1. Änderung für den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Am Dorfschlag“ der Gemeinde Pötenitz erarbeitet:

Erläuterung von Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme M1

Mit der Heckenpflanzung sollen die Grünflächen am Regenwasserrückhaltebecken aufgewertet werden. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den öffentlichen Grünflächen sind dreireihig als Hecke zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Reihenabstand beträgt 1m, der Abstand zwischen den Sträuchern, innerhalb einer Reihe einer Reihe 1,50 m.

Maßnahme M2

Zur ökologischen Aufwertung des Grabens im südwestlichen Plangeltungsbereich wird eine einseitige Bepflanzung desselben mit Kopfweiden vorgenommen. Hierfür wird die Verwendung von Kopfweiden- Stecklingen als ausreichend erachtet. Die Stecklinge sollten im Abstand von ca. 6 m gesetzt werden.

Maßnahme M3

Das Baugebiet geht im südwestlichen Bereich in die freie Landschaft über. Zum Ausgleich des Eingriffes auf den Naturhaushalt, zur

Gestaltung eines harmonischen Überganges in die unbebaute Landschaft und damit zur Schaffung eines begrünten Ortsrandes und sollen diese Flächen als extensiv genutzte Streuobstwiese angelegt werden. Es sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Obstbäume alter Sorten in einer Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, STU 10-12 cm zu verwenden. Die Obstbäume sind im Mittel mit Reihenabständen von 12 m und Pflanzabständen von 10 m zu pflanzen. Zur geplanten Weidenbaumreihe (M2) ist ein Abstand von 10,0 m einzuhalten. Zum Grabenrand ist ein Abstand von 7,0 m einzuhalten. Es ist eine 2- malige Mahd frühestens Ende Juni, unter Abtransport des Mahdgutes, zur Förderung des Nährstoffzuges auf den Flächen, vorzunehmen. Die Beweidung darf vom 01.05. - 30.11. des jeweiligen Kalenderjahres erfolgen; bei Beweidung ist der Abtriebstermin nicht vor dem 01.10. des jeweiligen Kalenderjahres vorzunehmen.

Maßnahme M4

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind parkartig zu gestalten. Sie dienen der Einbindung der Gebäude in die unbebaute Landschaft. Innerhalb der Parkanlage ist die Anlage von teilversiegelten Geh- und Radwegen sowie von Kommunikationsflächen zulässig. Für die Pflanzung von Laubbäumen, z.B. Winterlinde, Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Spitzahorn, Sommerlinde, Rosskastanie, sind Hochstämme mit einem Mindestumfang von 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu verwenden. 30 % der Gesamtfläche sind mit standorttypischen heimischen Sträuchern zu begrünen. Die Restflächen sind als Rasen auszubilden.

Maßnahme M5

Mit den Bepflanzungen im Straßenraumbereich werden neben den gestalterischen Aspekten auch kleinklimatische Bedingungen z.B. durch Staubfilterung verbessert. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mit großkronigen, standortgerechten, einheimischen Laubbäumen als Hochstämme 3 x verschult, STU 16 - 18 in 1 m Höhe zu bepflanzen. Die Bäume sind im Abstand von maximal 15 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

Bei Neupflanzungen sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Heister: 3 x verschult, m. B. Höhe 175- 200 cm;
- Sträucher: 2 x verschult, Höhe 125-150 cm.

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden:

Bäume:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*), Traubenkirsche (*Prunus padus*) und Hasel (*Corylus avellana*).

Das innerhalb der öffentlichen Grünfläche gelegene Regenwasserrückhaltebecken / Regenwasserreinigungsbecken für anfallendes Oberflächenwasser ist naturnah herzurichten. Es sind flachgeneigte Böschungen in einem Verhältnis von 1:2,5 bis 1:5 auszubilden.

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung der Flächen erfolgte ursprünglich nach dem Schema der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz. Da nur relativ geringfügige Änderungen der Flächengrößen zu verzeichnen sind, wird die nachfolgende Überarbeitung der Bilanzierung des Eingriffes auf den Naturhaushalt ebenfalls gemäß des o.g. Bewertungsrahmens durchgeführt. Zur Vereinfachung wurden die Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte (1.877 m²) in die Bauflächen einbezogen

Gesamtfläche des Planbereiches: 157.321,00 m² = 15,73 ha

Nutzungsart der Fläche	Flächen- größe in m ²	Biotopfaktor	Biotopwert
Gemischte Bauflächen gesamt: 27.000 m ²			
versiegelt, max. 20%	5.400,00	0	0
Gartenland	21.600,00	0,4	8.640,00
Wiesenflächen	15.000,00	0,5	7.500,00
Landwirtschaftliche Nutzfläche	115.321,00	0,3	34.596,30
Gesamtfläche	157.321,00		
Biotopwert des Bestandes			50.736,30

Flächenbilanz entsprechend der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Nutzungsart der Fläche	Flächen- größe in m ²	Biotopfaktor	Biotopwert
Wohnbauflächen: W1-W8 + W10-W13 GRZ: 0,3 Gesamtfläche: 8,0684 ha versiegelte Fläche + 50 % Grünfläche	36.307,80 44.376,20	0 0,4	0 17.750,48
Wohnbauflächen: W9 GRZ: 0,4 Gesamtfläche: 0,228 ha versiegelte Fläche + 50 % Grünfläche	1.368,00 912,00	0 0,4	0 364,80
Gemischte Bauflächen: M1-M2 GRZ: 0,35 Gesamtfläche: 1,496 ha versiegelte Fläche + 50 % Grünfläche	7.854,00 7.106,00	0 0,4	0 2.842,00
Verkehrsfläche: 1,494 ha 30 % Versiegelung 70 % Pflasterung	4.482,00 10.458,00	0 0,1	0 1.045,8
Regenrückhaltebecken: 0,305 ha	3.050,00	0	0
<u>Grünflächen</u> (Gesamtfläche: 3,6 ha)			
M1-Heckenpflanzung am RHB (dreireihig)	240,00	0,6	144,00
M2- eins. Grabenbepflanz. mit Kopfweiden	940,00	0,6	564,00
M3- Streuobstwiese	20.494,00	0,7	14.345,80
M4- parkartige Gestaltung	7.569,00	0,5	3.784,50
M5- Anpflanzgebote Bäume	661,00	0,6	396,60
Spielplatz	1.317,00	0,1	131,70
öffentliche Grünfläche am Regenrückhaltebecken	4.224,00	0,4	1.689,60
<u>sonstige Flächen</u>			
Graben	2.584,00	0,4	1.033,6
Fläche ohne Maßnahmen (Annahme Ackerfläche)	3.378,00	0,3	1.013,6
Gesamtfläche	157.321,00		
Biotopwert nach dem Eingriff			45.106,68

Biotopwert vor dem Eingriff: 50.736,30 BWP (Biotopwertpunkte)

Biotopwert nach dem Eingriff: 45.106,68 BWP

Damit verbleibt innerhalb des Plangebietes ein Defizit von 5.629,62
 Biotopwertpunkten.

Dies bedeutet, dass für die Umsetzung bei einem Faktor von 0,6 mind. 9.382,7 m² an Ausgleichsfläche erforderlich werden. Da bereits mehr Fläche aufgeforstet wurde, ist der Ausgleich für Eingriffe gemäß Zielsetzung der 2. Änderung des B-Planes Nr.1 bereits erbracht.

2.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

In den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen erfolgen Anpassungen aufgrund derzeit gültiger Gesetze und Verordnungen.

Das „Landesamt für Bodendenkmalpflege“ wurde umbenannt und heißt nunmehr „Landesamt für Kultur und Denkmalpflege“. Dies wurde entsprechend berücksichtigt.

3. Auswirkungen der Planung

Mit der Änderung der Planungsabsicht werden die grundsätzlichen Ziele des städtebaulichen Gesamtbildes nicht berührt. Das städtebauliche Konzept bleibt erhalten.

Hinsichtlich der Belange der technischen Ver- und Entsorgung und verkehrlichen Erschließung können die Voraussetzungen des vorhandenen Wohngebietes genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke im Plangebiet ist durch die vorhandenen Straßen und Wege gesichert.

Die Grundstücke sind an die vorhandenen Anlagen und Leitungen der Ver- und Entsorger anzuschließen. Die Kosten zur Herstellung von Anlagen und Leitungen zur technischen Ver- und Entsorgung sind durch die Eigentümer bzw. Erschließungsträger zu tragen und vertraglich mit den Ver- und Entsorgern zu regeln.

3.1 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ergeben sich keine wesentlich veränderten Anforderungen an die Ver- und Entsorgung. Das Grundkonzept der Ver- und Entsorgung und Erschließung des Plangebietes wird nicht geändert.

Aufgrund der Stellungnahme der unteren Wasserbehörde wird ein Hinweis derart aufgenommen, dass Belange einer geordneten Ver- und Entsorgung zu beachten sind und dass insbesondere die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Grundstücken durch ordnungsgemäße Herstellung der Entwässerungsanlagen auch zu sichern ist. Unzulässig sind nicht funktionierende Versickerungen und nicht angeschlossene Dränagen sind wieder herzustellen.

Hinsichtlich der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers besteht im Gebiet die Ableitungsmöglichkeit in das Regenwasserrückhaltebecken. Darüber hinaus ist ein Grabenlauf im westlichen Rand des Plangebietes vorhanden. Die Möglichkeit zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist insofern über öffentliche Anlagen gesichert. Sofern auf den Grundstücken

zusätzliche Möglichkeiten zur schadlosen Ableitung anfallenden Oberflächenwassers entsprechend der Gesetze und Verordnungen hergestellt werden, wird dies durch die Stadt Dassow begrüßt. Die Versickerungsanlagen sind so anzulegen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird, das heißt insbesondere, dass die Dimensionierung der Versickerungsanlagen dann so erfolgen muss, dass Schäden bzw. Gefahren, insbesondere auch hinsichtlich einer Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken mit Sicherheit auszuschließen sind.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Wasserbehörde, die mit den entsprechenden Unterlagen zu beantragen ist.

Mit der Umsetzung der Planung ist zu sichern, dass vorhandene Dränleitungen und unterirdische Gewässer sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, die das Plangebiet tangieren, in ihrer Funktionsfähigkeit erhalten bzw. so wieder hergestellt werden, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit in jedem Falle ausgeschlossen werden.

Die Stadt Dassow hat sich sehr intensiv mit der Stellungnahme des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen auseinandergesetzt. Der Zweckverband hat zu dem bereits realisierten Bebauungsplan seine grundsätzliche Zustimmung nicht gegeben. Die Stadt Dassow hat sich unter Berücksichtigung der Konsequenzen darüber hinweg gesetzt. Im Bebauungsplan waren ursprünglich Flächen mit Anpflanzgeboten festgesetzt. Im Zuge der Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden Einzelbäume angepflanzt. Diese Einzelbäume sind bereits vorhanden und dienen Ausgleichs- und Ersatzzwecken. Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme darauf hingewiesen, dass die beabsichtigte Bepflanzung der freien Fläche am Regenwasserrückhaltebecken, nördliche und nordöstliche Seite, die Bewirtschaftung beeinträchtigt und eine mögliche perspektivische Entwicklung behindert. Weiterhin befinden sich im Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens Abwasseranlagen (Regenwasser). Leitungspläne wurden gereicht. Der Zweckverband weist hin, dass eine Beeinträchtigung der Erweiterung und Bewirtschaftung der Flächen des Regenwasserrückhaltebeckens nicht eintreten darf. Die Gemeinde hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt. Die Gemeinde belässt die bereits durchgeführten Bepflanzungen in unmittelbarer Nähe des Regenwasserrückhaltebeckens. Die Gemeinde hat zur Kenntnis genommen, dass die Pflege der Bäume sowie alle im Zusammenhang mit der Erhaltung der Bäume erforderlichen Maßnahmen nicht durch den Zweckverband ausgeführt werden. Die Gemeinde hat weiterhin zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf Maßnahmen mit Bäumen Aufwendungen durch den ZVG nicht getragen werden. Dies betrifft auch die Erweiterung des Beckens, zur Ausführung von Reparaturen, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten usw., Mehraufwendungen, die dem Zweckverband oder dem von ihm beauftragten Unternehmen entstehen. Diese Kosten wird der Zweckverband an den Unterhaltungspflichtigen weiter berechnen. Der Zweckverband hat

weiterhin mitgeteilt und dies hat die Stadt zur Kenntnis genommen, dass er nicht für Schäden aufkommt, die in Folge von Havarien an seinen Leitungen an den Bäumen entstehen und falls erforderlich keine Ersatzpflanzungen vornehmen wird. Die Stadt Dassow hat sich mit diesem Sachverhalt beschäftigt und beschlossen, dass die vorgesehenen Standorte der Bäume unverändert bleiben und erst bei Durchführung künftiger Maßnahmen verändert werden können. Der Zweckverband wird sich in diesem Fall von allen Kosten freihalten, die im Zusammenhang mit den zu erhaltenden Bäumen entstehen können.

Bei allen anderen Bepflanzungen sind die Festlegungen des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden. Danach sind die Leitungstrassen grundsätzlich von Baumpflanzungen freizuhalten. Sollte dies nicht durchgängig gewährleistet werden können, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

Darüber hinaus hat der ZVG folgende Hinweise unterbreitet, mit dem Hinweis, dass aus der Durchsetzung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten entstehen dürfen.

Das Flurstück 57/7 hat im Zuge der Erschließung einen Trinkwasserhausanschluss und je einen Grundstücksanschluss Schmutz- und Regenwasser erhalten. Das Flurstück 39/2 verfügt über einen Grundstücksanschluss Schmutzwasser. Der Trinkwasserhausanschluss und der Grundstücksanschluss Regenwasser müssen durch den Zweckverband hergestellt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 2 (Schlossbereich) eine Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens erforderlich werden kann, wofür eine Freihaltung der Fläche zwischen dem Regenwasserrückhaltebecken und der Regenwasserzuleitung aus dem Bereich der Dorfstraße (Beton DN 400; Haltung A9002R1130) erforderlich ist. Jede weitere Planung ist mit dem Zweckverband gesondert abzustimmen.

Die Hinweise der übrigen Ver- und Entsorger in Bezug auf ihre Leitungen und Richtlinien sind zu beachten. Hierzu gehören insbesondere auch die Anforderungen des E.ON edis AG, deren Leitungsbestand auch zukünftig zu beachten ist.

3.2 Externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Die Ausgleichs- und Ersatzbelange wurden hinreichend bewertet und bearbeitet. Zusätzliche Ausgleichserfordernisse ergeben sich durch die 2. Änderung nicht, da diese zu erwartende Änderung bereits beim Kompensationserfordernis im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung berücksichtigt wurde. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme befindet sich in der Gemarkung Botelsdorf, Flur 1, Flurstück 80 in der Größe von ca. 1 ha.

4. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz) für das Wohngebiet „Am Dorfschlag“ im Ortsteil Pötenitz wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 17.9.2008 .

Die Begründung zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz) für das Wohngebiet „Am Dorfschlag“ im Ortsteil Pötenitz gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 für die ehemalige Gemeinde Pötenitz sowie mit der Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pötenitz).

Stadt Dassow, den 27.9.2008


P. Loren
Bürgermeister
der Stadt Dassow



5. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Dassow:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50