

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1 Städtebaulicher Teil	3
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow	3
2. Allgemeines	4
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
2.5 Quellenverzeichnis	6
3. Gründe für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6	6
4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	6
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	7
4.3 Flächennutzungsplan	8
4.4 Landschaftsplan	8
4.5 Schutzgebiete/ Schutzobjekte	8
5. Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
6. Wahl des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	9
7. Planungsziele	10
7.1 Planungsziel	10
7.2 Städtebauliches Konzept	10
8. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6	11
8.1 Maß der baulichen Nutzung	11
8.2 Höhenlage	11
8.3 Flächenbilanz	13

9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	13
10.	Immissions- und Klimaschutz	13
10.1	Immissionsschutz	13
10.2	Klimaschutz	13
11.	Verkehrliche Erschließung	14
11.1	Fließender Verkehr	14
11.2	Ruhender Verkehr	14
11.3	Öffentlicher Personennahverkehr	14
12.	Ver- und Entsorgung	14
13.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	17
14.	Auswirkungen der Planung	25
15.	Nachrichtliche Übernahmen	26
15.1	Bau- und Kulturdenkmale	26
15.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	26
15.3	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	26
15.4	Trinkwasserschutzzone	26
16.	Hinweise	26
16.1	Munitionsfunde	26
16.2	Vorhandener Leitungsbestand	27
16.3	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	27
16.4	Artenschutz	27
17.	Realisierung des Bebauungsplanes	27
TEIL 2 Ausfertigung		28
1.	Beschluss über die Begründung	28
2.	Arbeitsvermerke	28

ANLAGEN

Anlage 1: Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow (Planzeichnung – Teil A)

Anlage : Auszug aus der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow (Text – Teil B)

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört dem Amt Schönberger Land an.

Das Gebiet der Stadt Dassow liegt nordwestlich von Grevesmühlen (in etwa 15 km Entfernung) sowie nördlich von Schönberg (in etwa 10 km Entfernung) und erstreckt sich von der Ostseeküste (zwischen Priwall und Klützer Winkel) über die Ufer der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees bis zur Mündung der Maurine in die Stepenitz.

Zur Stadt Dassow gehören neben Dassow die Ortsteile Harkensee und Pötenitz, Barendorf, Benckendorf, Feldhusen, Flechtkrug, Groß Voigtshagen, Holm, Johannstorf, Kaltenhof, Klein Voigtshagen, Lütgenhof, Prieschendorf, Rosenhagen, Schwanbeck, Tankenhagen, Volkstorf, Wieschendorf, Wilmstorf. Die Stadt Dassow grenzt an die Gemeinde- bzw. Stadtgebiete folgender Städte und Gemeinden: Kalkhorst, Roggenstorf, Papenhusen, Schönberg und Lübeck (Travemünder Ortsteil Priwall).

Im Juni 2004 haben die ehemals selbständigen Gemeinden Pötenitz und Harkensee mit der Stadt Dassow fusioniert. Die Gemeindegebiete der ehemaligen Gemeinde Pötenitz und Harkensee gehören seitdem zum Gebiet der Stadt Dassow.

Der Ort Dassow wurde bereits 1219 erstmals als *Dartzowe* urkundlich erwähnt. Mitte des 12. Jh. entstand aus der slawischen Burg eine deutsche Burg mit einer Siedlung, welche günstig an der Straße von Lübeck nach Wismar lag.

Die Stadt Dassow hat insgesamt 4.028 Einwohner und umfasst eine Fläche von 6.653 ha (Stand: 31. Dezember 2011).

Die Stadt Dassow soll als Grundzentrum neben Lüdersdorf und Schönberg zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L01, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Dassow liegt als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum Lübeck und im Grenzraum der Metropolregion Hamburg und soll somit im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für die Wohnfunktion und für das Gewerbe aufnehmen.

Die Landschaftsvielfalt und die Lage unmittelbar an der Ostsee bieten für die Stadt Dassow beste natürliche Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung. Der sich entwickelnde Fremdenverkehr in der Stadt Dassow sowie die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw. Ostholstein bringen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen und Fremdenverkehrsinfrastruktur mit sich.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Die Stadt Dassow hat den Bebauungsplan Nr. 6 inklusive zugehöriger Änderungen als planungsrechtliche Grundlage für die Errichtung des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung aufgestellt. Das Gewerbegebiet befindet sich östlich der Ortslage Dassow an der Bundesstraße B 105.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow befindet sich östlich der Ortslage Dassow im Gewerbegebiet Holmer Berg 2 und umfasst einen Teilbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow und wird begrenzt

- im Nordosten und im Südosten durch die "Gewerbestraße",
- im Südwesten durch das Grundstück der Fa. Euroimmun mit Betriebskindergarten,
- im Nordwesten durch die "Werkstraße".

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow dient die Amtliche Liegenschaftskarte vom November 2013. Die Höhen wurden gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 übernommen (Bezugshöhe: HN).

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Stadt Dassow, Gemarkung Dassow, Flur 1.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

sowie

- der Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow 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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow zugrunde:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt un Verbraucherschutz vom 15.10.2007 /AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), des zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).

- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 31. August 2011.
- Flächennutzungsplan der Stadt Dassow
- Landschaftsplan der Stadt Dassow.

3. Gründe für die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich überplant.

Bereits ansässig im Gewerbegebiet ist die Firma Euroimmun. Diese beabsichtigt eine Erweiterung ihres Betriebes innerhalb des Gewerbegebietes. Auf Grund der geplanten Nutzung soll eine höhere Ausnutzung in Bezug auf die Höhenentwicklung der Bebauung auf den Gewerbegebietsflächen im zentralen Bereich des Gewerbegebietes ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen die Festsetzungen der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung auch weiterhin Gültigkeit besitzen.

Die Änderung der Höhenentwicklung und Ausnutzung (Geschossfläche) bedingt die Überarbeitung der Festsetzungen. Die Stadt Dassow möchte planungsrechtlich die Voraussetzungen für die weitere positive Entwicklung des Gewerbegebietes schaffen. Deshalb wurde eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen.

Diese Änderung der Planungsziele für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung berühren aus Sicht der Stadt Dassow die Grundzüge der Planung nicht. Somit wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Für die Stadtgemeinde Dassow werden u.a. folgende Ziele benannt. Die Stadtgemeinde befindet sich

- im Randbereich des Ordnungsraumes Lübeck,
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen,
- im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (im Norden des Stadtgebietes),
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Die Stadt Dassow liegt am überregionalen Straßennetz, der Bundesstraße B105 zwischen Grevesmühlen und Lübeck.

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPlIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Stadt Dassow getroffen:

- Die Stadtgemeinde Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teiles des Ordnungsraumes Lübeck.
- Die Stadtgemeinde Dassow ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusedwicklungsraumes. In den Tourismusedwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden.
- Die Stadtgemeinde Dassow befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Räumen soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planung, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.
- Teile der Stadtgemeinde Dassow befinden sich im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser, d.h. dass alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und

Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

- Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. Dort sind den Funktionen Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen und Planungen diesbezüglich bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.
- Weitere Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. In diesen Vorranggebieten ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt an der überregionalen Straßenverbindung B105 zwischen Lübeck – Wismar.

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dassow verfügt derzeit über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan im Bereich der Ortslage Dassow.

Der Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow stellt in seiner wirksamen Fassung derzeit in dem von der Planung betroffenen Bereich gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar.

Die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Landschaftsplan

Parallel zur Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes (Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow - Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) erfolgte die Erarbeitung des Landschaftsplanes für den nördlichen Teilbereich (ehemalige Gemeinde Pötenitz und Harkensee). Das endgültige Exemplar des Landschaftsplanes liegt vor (Stand Januar 2013).

Für das südliche Gemeindegebiet wird ein Landschaftsplan aufgestellt.

4.5 Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Folgende internationalen und nationalen Schutzgebiete sind vorhanden im Bereich der Stadt Dassow:

- Das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Nr. 144) ist als verbindendes Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie im GLRP ausgewiesen und ist damit ein Bestandteil der Natura 2000 Gebiete.
- NSG „Uferzone Dassower See“.

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“.

Auf Grund der geplanten Nutzung und der Entfernung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im Gewerbegebiet Holmer Berg 2 östlich der Ortslage Dassow südlich der Bundesstraße B 105.

Das Gelände zwischen der Werkstraße und der Gewerbestraße ist z.T. noch unbebaut, z.T. befinden sich hier Stellplätze für den westlich der Werkstraße gelegenen Betrieb der Fa. Euroimmun.

Für eine Nutzung und Bebauung ist derzeit die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow zu Grunde zu legen. Hiernach ist die Bebauung auf Grundlage der dort getroffenen Festsetzungen im Rahmen eines Gewerbegebietes möglich (siehe Anlage an diese Begründung).

Das Plangebiet der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 fällt von Nordwesten (ca. +18,50m ü HN) nach Südosten (ca. +14,50 ü HN) ab.

Das Plangebiet wird im Nordwesten von der Werkstraße und im Nordosten und im Südosten jeweils von der Gewerbestraße eingegrenzt. Nordöstlich befindet sich der Betriebsstandort der Fa. Euroimmun, südöstlich befindet sich der Tigerpark Dassow, südwestlich ist der Betriebskindergarten der Fa. Euroimmun zu finden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz und letztlich die Bundesstraße B 105 gegeben.

6. Wahl des Planverfahrens im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Die Stadt Dassow führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch.

Das dem rechtskräftigen Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept bleibt bestehen.

Die Grundzüge der Planung sind nach Ansicht der Stadt Dassow durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 nicht berührt.

Die weiteren verfahrensrechtlichen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind gegeben. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6) nicht geändert.

Somit ergeben sich durch die vorliegende 4. Änderung keine Anforderungen, die sich im Vergleich zur bisherigen Rechtssituation auf die Zulässigkeit von

Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, auswirken.
Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete vor (Natura-2000-Gebiete).

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und von der frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird bei der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 im vereinfachten Verfahren abgesehen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Die Stadt Dassow führte die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durch, um somit allen Betroffenen die Möglichkeit zur Äußerung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 zu geben.

Eine Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde als entbehrlich angesehen.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

7. Planungsziele

7.1 Planungsziel

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 beabsichtigt die Stadt Dassow die positive Entwicklung des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung zu gewährleisten. Für den bestehenden Betriebsstandort werden entsprechende Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches berücksichtigt.

Die Planungsziele bestehen für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 in Folgendem:

- Zulässigkeit einer höheren maximal zulässigen Gebäudehöhe,
- Zulässigkeit einer größeren maximal zulässigen Geschossfläche.

7.2 Städtebauliches Konzept

Die bislang festsetzte Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO) soll weiterhin gelten. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt.

Auf Grund der geplanten Nutzung für die Betriebserweiterung soll eine höhere Ausnutzung in Verbindung mit der Geschossflächenzahl und der Höhenentwicklung der Bebauung auf den Gewerbegebietsflächen im zentralen Bereich des Gewerbegebietes ermöglicht werden.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen der bislang rechtskräftigen Bauleitplanung auch weiterhin Gültigkeit besitzen.

8. Inhalt der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6

Die weiterhin fortgeltenden Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6) werden in dieser Begründung nicht weiter erläutert. Diesbezüglich wird auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 6 und seiner 2. Änderung verwiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 betrifft dies folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise, Baugrenzen
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote
- Schallschutzmaßnahmen (Schutz vor Straßenverkehrslärm/ Flächenbezogene Schalleistungspegel).

8.1 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16,18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß,
- der Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen über dem Bezugspunkt (OK max)

durch Festsetzung auf der Planzeichnung-Teil A bestimmt.

Die Grundflächenzahl von 0,7 wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert und gilt somit weiterhin.

Die Geschossflächenzahl ist im Ursprungsbebauungsplan (2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6) mit 0,70 als Höchstmaß festgesetzt.

Auf Grund des städtebaulichen Konzeptes wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 eine erhöhte Grundflächenzahl von 1,0 als Höchstmaß festgesetzt. Die anvisierten Betriebserweiterungen im zentralen Bereich des Gewerbegebietes sind damit möglich und lassen bei gleichbleibender Grundflächenzahl eine erhöhte Ausnutzung der Grundstücke zu.

Die maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen ist im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit OK max = 11,00m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll für den Geltungsbereich eine größere Höhe für die baulichen Anlagen ermöglicht werden, um die betriebliche Entwicklung im Rahmen der gewerblichen Nutzung im zentralen Bereich des Gewerbegebietes zu unterstützen. Es wird hier eine maximal zulässige Oberkante der baulichen Anlagen von 15,00 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Die Einbindung in die vorhandene Bauungsstruktur ist weiterhin gegeben.

8.2 Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

"3.1 Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die

Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlagen zu betrachten.

3.2 Ausnahmen von der Festsetzung der Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt sind für Betriebseinrichtungen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (z.B. Lüftungsanlagen, Schornstein usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen - innen und außen - Silo) auf einer Fläche, die 20 % des überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 25,00 m über Bezugspunkt zulässig.

SÄ4) 3.3 Die als Höchstmaß festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen (OK max. gemäß Planzeichnung - Teil A) darf um bis zu 1,50 m im Bereich von Treppenhäusern mit zugehörigem Fahrstuhl um bis zu 20 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses überschritten werden (§ 16 Abs.5 BauNVO)."

Die Festsetzungen unter Ziffer 3.1 und Ziffer 3.2 wurden gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 getroffen und übernommen.

Die Festsetzung 3.3 beinhaltet eine Regelung für einen bestimmten Gebäudeteil. Für die Errichtung des Aufzuges kann es je nach den technischen Anforderungen der Konstruktion notwendig sein, dass über das oberste Geschoss hinaus ein Raum für die technischen Anlagen des Aufzuges zu errichten ist. Das Treppenhaus bildet i.d.R. eine Einheit mit dem Aufzug. Somit wird für das Treppenhaus mit zugehörigem Fahrstuhl eine Regelung für die Überschreitung von der allgemein gültigen Festsetzung zur maximalen Höhe der baulichen Anlagen als textliche Festsetzung mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 aufgenommen. Art und Umfang sind festgesetzt.

Im Entwurf wurde die Festsetzung noch mit "ausnahmsweise" formuliert. Maßgeblich ist die Stellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 29.01.2014. Der Landkreis Nordwestmecklenburg äußert sich hier zu der Höhenfestsetzung, die unter 3.3 als Ausnahmeregelung für die Höhe von Aufbauten im Zusammenhang mit Treppenhäusern getroffen wurde. Der Landkreis Nordwestmecklenburg empfiehlt der Stadt Dassow hier den Rechtsbezug nach § 16 Abs. 5 BauNVO zu verwenden; dies bedeutet, dass auf die ausnahmsweise Festsetzung zu verzichten ist. Dies bedeutet, dass für den Regelfall die Überbauung von Treppenhäusern in dem festgelegten Umfang möglich ist. Die Stadt Dassow verzichtet in diesem Fall auf eine nochmalige Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit. Die Festsetzung wurde mit dem Satzungsbeschluss unter Bezug auf die Rechtsgrundlage § 16 Abs. 5 BauNVO präzisiert.

8.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,8 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<u>Flächennutzung</u>	<u>Flächengröße</u>
Gewerbegebiet	18.725 m ²
Gesamtfläche	18.725 m²

Unter Beachtung der maximal zulässigen GRZ von 0,7 ist eine maximal zulässige Grundfläche von ca. 13.107 m² möglich. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche um die dort aufgeführten Anlagen bis zu 50% überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Die Fläche innerhalb der Baugrenzen beträgt ca. 16.114 m². Die festgesetzte GRZ 0,7 kann innerhalb der Baugrenzen ausgeschöpft werden.

9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

Die Stadt Dassow machte bereits im Ursprungsbebauungsplan davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 LBauO M-V zur positiven Ortsbildgestaltung zu treffen (sh. Ziffer II. der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6).

Die zutreffenden Festsetzungen wurden unverändert übernommen. Somit entfällt die Festsetzung zu "Parkplätzen" der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, da öffentliche Parkplätze an den Straßen nicht Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 sind.

10. Immissions- und Klimaschutz

10.1 Immissionsschutz

Mit dem Immissionsschutz hat sich die Stadt Dassow bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes beschäftigt.

Die hier getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz wurden unverändert in die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 übernommen.

Auf Grund der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist diesbezüglich kein Änderungsbedarf zu ersehen.

10.2 Klimaschutz

Durch die Aufnahme des Klimaschutzes und der Energieeffizienz in die Zielvorgaben des Baugesetzbuches (BauGB, 2011 und 2013) hat der Klimaschutz einen neuen Stellenwert erlangt und wurde als städtebauliches Erfordernis anerkannt. Klimaschutzbezogene Regelungen können somit von den Städten und Gemeinden getroffen werden.

Die verschiedenen Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sind für den Klimaschutz teilweise von Bedeutung, wie bspw. das Maß der baulichen Nutzung, Baukörperstellung, etc..

Der vorliegende Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer

Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese.
Insofern ist eine den Klimaschutzziele entsprechenden Nutzung und Bebauung möglich.

Darüber hinaus wird mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ein Teilbereich eines Gewerbegebietes überplant, der bereits planungsrechtlich für eine Bebauung vorbereitet und größtenteils bebaut und genutzt ist.
Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung somit nicht.

Die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 genügt somit den diesbezüglichen Anforderungen des BauGB.

11. Verkehrliche Erschließung

11.1 Fließender Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Erreichbarkeit des Plangebiets ist unverändert gegenüber dem rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Dassow und Schönberg. Dassow ist aus südlicher Richtung über die Bundesstraße B 104 und die Landesstraße L 01 zu erreichen; von Osten bzw. von Westen über die Bundesstraße B 105.

Das Gewerbegebiet, in welchem sich das Plangebiet befindet, ist über die B 105 verkehrlich angebunden.

Interne Erschließung

Innerhalb des Gewerbegebietes dienen die "Werkstraße" und die "Gewerbestraße" der Erschließung des Plangebietes.

11.2 Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück bereits vorhanden.

11.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Ortslage Dassow ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der nächste Bahnhof der Deutschen Bahn befindet sich in Schönberg.

Dassow ist über die regionalen Busbetriebe erreichbar.

12. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes hinreichend geregelt. Die Erschließungsanlagen des Gewerbegebietes sind bereits errichtet.

Ob die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung der Ver- und Entsorgungsanlagen bedingt, wird im Rahmen des Planverfahrens ermittelt

(Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser/ Löschwasser/ Energie/ Telekommunikation/ Abfallentsorgung).

Die zuständigen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange waren auf gefordert, im Zuge des Beteiligungsverfahrens ihre Belange entsprechend darzulegen.

Hausanschlüsse werden nach Antrag durch den Bauherren entsprechend geltender Satzungen durch den Zweckverband errichtet.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutz- und Regenwassers sind durch Anlagen des ZVG gewährleistet. Dies hat der ZVG in seiner Stellungnahme vom 31.01.2014 mitgeteilt.

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über die "Gewerbestraße" und die "Werkstraße". Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke kann der Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten absichern. Vorhandene Hydranten Nr. 163 und 119 sind bereits Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Stadt Dassow und dem ZVG. Diese Hydranten sind auf dem Plan, der Gegenstand der Begründung wird, beigefügt. Die Hydranten bringen bei Einzelentnahme eine Leistung von $> 48 \text{ m}^3/\text{h}$. Darüber hinaus wäre der Hydrant Nr. 142 für Löschwasserzwecke heranzuziehen. Die Stadt Dassow hat sich mit dem Hinweis des ZVG in Bezug auf den Löschwasserbedarf für die Neuansiedlung/ -erweiterung auseinandergesetzt. Die Löschwasserbereitstellung für den Grundschutz ist durch die Stadt Dassow sicherzustellen.

Entweder ist der Grundschutz aus 3 in der Umgebung vorhandenen Hydranten über 2 Stunden zu sichern oder der fehlende Grundschutz wird durch eine neu zu errichtende Zisterne oder durch die Entnahme von Löschwasser aus einem nahe gelegenen Regenrückhaltebecken abgesichert.

Die Sicherung des Grundschutzes ist nach Überprüfung durch die Stadt Dassow gegeben.

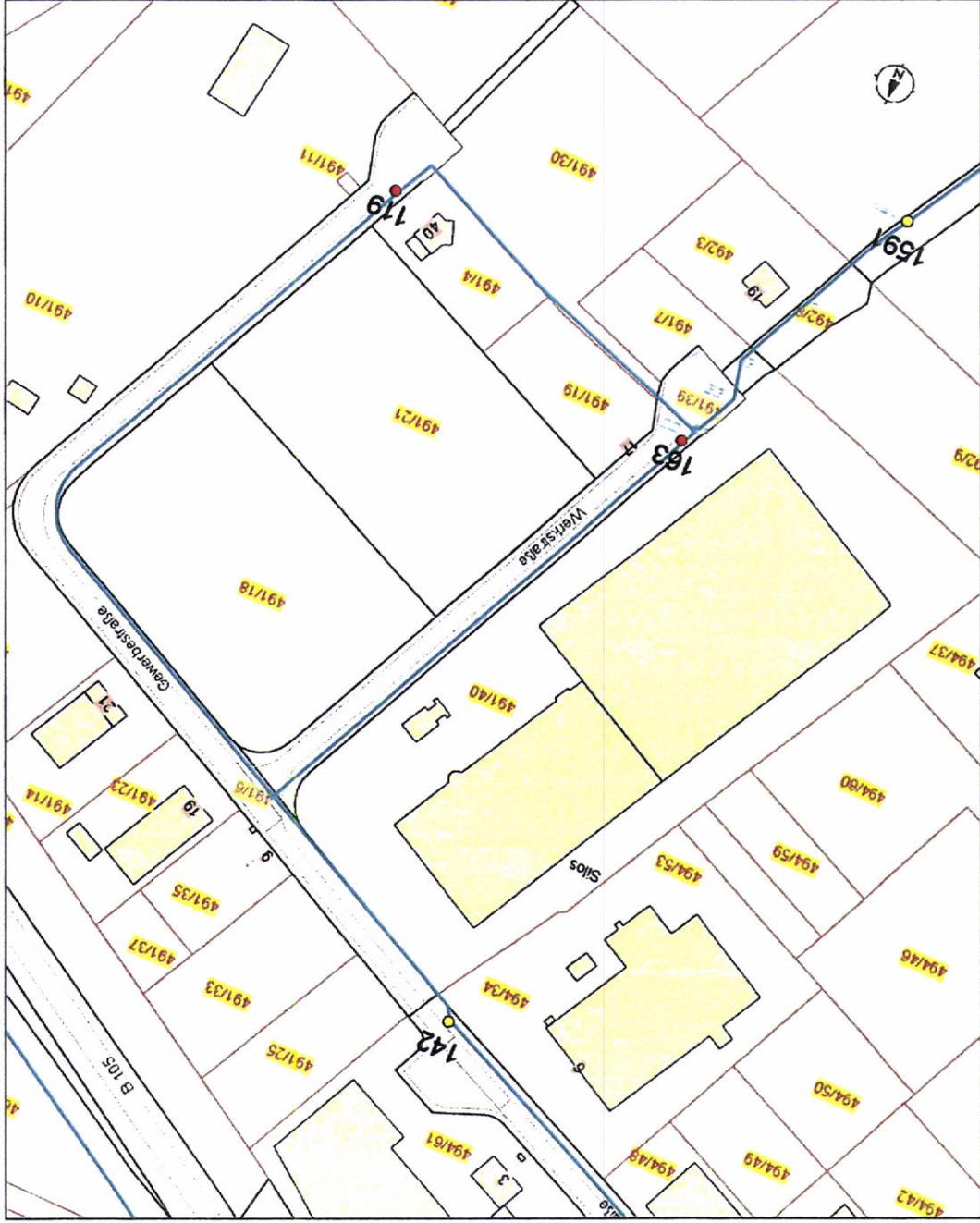
Sofern Anforderungen im Objektschutz bestehen, sind diese im konkreten Bauantragsverfahren zu klären.

Die Leitungen bzw. die Hydranten sind dem Hydrantenplan des ZVG zu entnehmen:

Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Dassow, Holmer Berg Reg.-Nr. 484/06-07

Bestandsplan Trinkwasser; Hydrantenstandorte



Darstellung der Wasserversorgung	
Material & Dimension	Trinkwasserzonenleitung E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Trinkwasseranschlussleitung E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Abwasserleitung E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Brauchwasserleitung E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E ¹ ; nicht ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E ¹ ; nicht ZVG B ¹ ; nicht ZVG
Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung	
Material & Dimension	Schmutzwasserkanal E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Mischwasserkanal E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Abwasserdruckleitung E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Vakuumentleitung E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E ¹ ; nicht ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E ¹ ; nicht ZVG B ¹ ; nicht ZVG
Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung (Regen)	
Material & Dimension	Regenwasserkanal E ¹ ; ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E ¹ ; nicht ZVG B ¹ ; ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E ¹ ; nicht ZVG B ¹ ; nicht ZVG
Darstellung von Gewässern	
Material & Dimension	Gewässer E ¹ ; nicht ZVG B ¹ ; nicht ZVG
Darstellung von lageunsicheren Leitungen	
----- diese Leitungen liegen unklar	
Darstellung von Kabeln	
Material & Dimension	Steuer- und Informationskabel
Material & Dimension	Leitungskabel
Material & Dimension	Lichtwellenleiterkabel
sonstige Kartendarstellungen	
	Gebäude mit Hausnummer
	Hydrant mit Herstellerkennung E = Eigentümer B = Betreiber

40 m | 30.01.2014
Maßstab 1:2000

© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen
Karl-Marx-Str. 719, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-gym.de

Stromversorgung

Die E.DIS hat mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Für den eventuell weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz der E.DIS ist eine Erweiterung der Verteilungsanlagen gemäß Stellungnahme vom 27.01.2014 erforderlich. Die E.DIS verweist, dass sie auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen ist. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass das Gebiet ausreichend erschlossen ist. Sollte dennoch weiterer Bedarf an Flächen bestehen, sind diese im Plangebiet vorhanden. Der Planänderungsbereich berührt ohnehin keine öffentlichen Flächen sondern nur Ansiedlungsflächen. Deshalb orientiert die Stadt Dassow darauf, diese Anforderungen bei konkreten Anfragen zu erörtern.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

Gasversorgung

Die Stadtwerke Lübeck haben mitgeteilt, dass keine Bedenken bestehen. Anfragen zum Netzanschluss sind an das Netzanschlussbüro der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH zu richten.

13. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1¹ des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010).

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Danach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow befindet sich östlich der Ortslage Dassow im Gewerbegebiet Holmer Berg 2. Es handelt sich um anthropogen geprägte Flächen. Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind Versiegelungen durch Stellflächen vorhanden. Die unversiegelten Flächen stellen sich gegenwärtig als intensiv gepflegte Grünflächen dar. Das Grundstück wird von jungen Bäumen umgrenzt.

Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Das Plangebiet ist bereits anthropogen geprägt. Eventuelle Vergrämungen von Brutvögeln, insofern keine Anpassungen der Arten erfolgten, bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Für den südlich des Plangebietes gelegenen Bereich wurden im Rahmen der 3. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow faunistische Untersuchungen vorgenommen (Faunistische Erhebungen für den B-Plan Nr. 6 der Stadt Dassow, Steffen Behl, 1. Dezember 2005, Arpshagen (faunistisches Gutachten)). Die Ergebnisse wurden zur Beurteilung des Plangebietes hinzugezogen.

I alle wildlebenden Vogelarten

Innerhalb des benachbarten Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow und dessen Umgebung konnten im Jahr 2005 insgesamt 30 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Die meisten Brutvogelarten wurden im Wald südlich des Plangebietes und in der Hecke am Feldweg östlich des Plangebietes festgestellt. Weiterhin konnten Arten der offenen Acker- und Wiesenlandschaften sowie des Siedlungsraumes nachgewiesen werden.

In der folgenden Tabelle sind alle 30 im benachbarten Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow und dessen Umgebung festgestellten Brutvogelarten dargestellt (siehe faunistisches Gutachten).

lfd. Nr.	Deutscher Artname	VogelSchR	RL M-V (2003)	RL D (2002)
1	Stockente			
2	Fasan			
3	Flussregenpfeifer			
4	Ringeltaube			
5	Hohltaube			
6	Buntspecht			
7	Feldlerche			V
8	Bachstelze			
9	Zaunkönig			
10	Rotkehlchen			
11	Amsel			
12	Singdrossel			
13	Gelbspötter			
14	Klappergrasmücke			
15	Dorngrasmücke			
16	Gartengrasmücke			
17	Mönchsgrasmücke			
18	Waldlaubsänger			
19	Sumpfmeise			
20	Blaumeise			
21	Kohlmeise			
22	Kleiber			
23	Gartenbaumläufer			
24	Neuntöter	X		
25	Kolkkrabe			
26	Star			
27	Buchfink			
28	Bluthänfling			V
29	Goldammer			
30	Graumammer			2

Ein Vorkommen dieser Arten ist auch im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 möglich.

Jedoch ist der Plangeltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 lediglich als Teilhabitat anzusehen, da das Gesamthabitat auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Geltungsbereich kann aufgrund der Siedlungsrandlage ausgeschlossen werden.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL-

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten-

Als Grundlage wurde die Tabelle des LUNG: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH- Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist der Vorhabenstandort aufgrund fehlender geeigneter Biotopstrukturen kein geeigneter Lebensraum bzw. die Artengruppen werden nicht vom Vorhaben beeinträchtigt.

Amphibien/ Reptilien

Innerhalb des südlich gelegenen Gebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow und dessen Umgebung konnten im Jahr 2005 folgende Arten nachgewiesen werden (faunistisches Gutachten):

Amphibien

- Teichmolch (*Triturus vulgaris*)
- Erdkröte (*Bufo bufo*)
- Laubfrosch (*Hyla arborea*)
- Grasfrosch (*Rana temporaria*)
- Moorfrosch (*Rana arvalis*)
- Wasserfrosch (*Rana spec.*)

Reptilien

- Ringelnatter (*Natrix natrix*)
- Blindschleiche (*Anguis fragilis*)
- Waldeidechse (*Zootoca vivipara*)

Ein Vorkommen dieser Arten ist auch im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 möglich.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine verinselte Fläche handelt und aufgrund der Nähe zur B 105, ist anzunehmen, dass das Plangebiet keine große Bedeutung als Lebensraum für Amphibien/ Reptilien einnimmt.

Fledermäuse

Innerhalb des südlich gelegenen Gebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow und dessen Umgebung konnten im Jahr 2005 folgende Arten nachgewiesen werden (faunistisches Gutachten):

- Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Mückenfledermaus (*Pipistrellus nathusii*)

Im Plangebiet sind keine potentiellen Quartiere/ Wochenstuben vorhanden. Die Fledermäuse, insbesondere die typischen Hausfledermausarten (Zwerg- und Breitflügelfledermaus), nutzen das Plangebiet hauptsächlich als Jagdgebiet.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Während der Baumaßnahmen kann es zur Tötung einzelner Individuen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Da die straßenbegleitenden Bäume erhalten werden sollen, erübrigt sich eine artenschutzrechtliche Regelung im Zusammenhang mit Anforderungen an eine Gehölzrodung (Bäume, Hecken). Deshalb wird auch auf den ansonsten üblichen Hinweis verzichtet:

Bei einer Fällung von Gehölzen ist die Tötung von brütenden Vögeln oder Jungtieren auszuschließen.

Zum Schutz potentiell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzuchtzeit, ist der Beginn der Bautätigkeiten (Fällung von Gehölzen) nur außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar zulässig. Ein Beginn der Bautätigkeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine besonders geschützten Brutvögel vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/ Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.

Die gesetzlichen Bestimmungen des BNatSchG sind ohnehin einzuhalten.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Amphibien/ Reptilien

Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich vorbereitet, aber noch nicht vollständig bebaut. Durch das Vorhaben sind weder Laichgewässer noch Wanderkorridore betroffen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine verinselte Fläche handelt und aufgrund der Nähe zur B 105, ist anzunehmen, dass das Plangebiet keine große Bedeutung als Lebensraum für Amphibien/ Reptilien einnimmt.

Dennoch ist zum Schutz der Amphibien und Reptilien bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Fledermäuse

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Es kommt lediglich zu einem Teilverlust von Jagdhabitaten. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht maßgeblich zu betrachten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum vor allem Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Im Plangebiet bleiben die straßenbegleitenden Bäume erhalten.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten und Amphibien sowie als Jagdgebiet von Fledermäusen wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten / Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Die zu betrachtenden Artengruppen werden durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese, wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Während der Baumaßnahmen kann es zur Tötung einzelner Vögel kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat nutzen. Generell sind die Vögel jedoch in der Lage, den Baumaschinen auszuweichen.

Da die straßenbegleitenden Bäume erhalten werden sollen, erübrigt sich eine artenschutzrechtliche Regelung im Zusammenhang mit Anforderungen an eine Gehölzrodung (Bäume, Hecken). Die gesetzlichen Bestimmungen des BNatSchG sind ohnehin einzuhalten.

Das Plangebiet ist bereits planungsrechtlich vorbereitet, aber noch nicht vollständig bebaut. Durch das Vorhaben sind weder Laichgewässer noch Wanderkorridore betroffen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine verinselte Fläche handelt und aufgrund der Nähe zur B 105, ist anzunehmen, dass das Plangebiet keine große Bedeutung als Lebensraum für Amphibien/ Reptilien einnimmt.

Dennoch ist zum Schutz der Amphibien und Reptilien bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Es kommt lediglich zu einem Teilverlust von Jagdhabitaten. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht maßgeblich zu betrachten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Im Plangebiet bleiben die straßenbegleitenden Bäume erhalten.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum von Brutvogelarten und Amphibien sowie als Jagdgebiet von Fledermäusen wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

14. Auswirkungen der Planung

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 soll die positive Entwicklung des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung gewährleistet werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird nicht geändert; die bauliche Entwicklung erfolgt nach wie vor im festgesetzten Rahmen des Gewerbegebiets.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind durch die vorliegende Planung nicht berührt.

Die Ver- und Entsorgung wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes hinreichend geregelt. Die Erschließungsanlagen des Gewerbegebiets sind bereits errichtet. Ob die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes eine Änderung der Ver- und Entsorgungsanlagen bedingt, wird im Rahmen des Planverfahrens ermittelt.

Die verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz ist auf Grund der bestehenden Anlagen hinreichend gewährleistet.

Die Belange des Schallschutzes sind durch die vorliegende Bauleitplanung nicht anders als bislang berührt.

Der Wasser- und Bodenverband „Stepenitz Maurine“ hat mitgeteilt, dass keine Belange von Gewässern in zweiter Ordnung, die sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes befinden, berührt sind. Für die Ausführung von Arbeiten im Zusammenhang mit Entwässerungen ist die untere Wasserbehörde zu beteiligen.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale

SÄ4) Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 und seiner näheren Umgebung keine Bau- und Kulturdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

15.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

SÄ4) Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

15.3 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

SÄ4) Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen liegen nach derzeitigem Stand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet.

15.4 Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb des Bereiches sind die Schutzbestimmungen für die Trinkwasserschutzzone III einzuhalten.

16. Hinweise

16.1 Munitionsfunde

SÄ4) Kampfmittelbelastungen des Bodens sind im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass auch in einem für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus

Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist nach § 5 Kampfmittelverordnung verpflichtet dies unverzüglich den örtlichen Ordnungsbehörden anzuzeigen.

Auf die diesbezüglichen Pflichten des Eigentümers und des Bauherren wird hingewiesen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V auf Anforderung zu erhalten (Kampfmittelbelastungsauskunft).

16.2 Vorhandener Leitungsbestand

An seiner östlichen Grenze wird das Plangebiet von einer Vorflutleitung DN 400 tangiert. Der vermutliche Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Darüber hinaus hat der Wasser- und Bodenverband „Stepenitz - Maurine“ im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 6 und seiner 2. Änderung darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes weitere Leitungen vorhanden sein können. Über die Lage der Leitungen besteht beim Wasser- und Bodenverband keine Kenntnis. Sollten auch im Rahmen der technischen Planung keine genaueren Unterlagen erhältlich sein, sind Tiefbauarbeiten unter entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten innerhalb des Plangebietes Leitungen vorhanden sein, ist davon auszugehen, dass sie nicht der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes unterliegen.

16.3 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

SÄ4) Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

16.4 Artenschutz

SÄ4) Zum Schutz der Amphibien und Reptilien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

5. FESTPUNKTE DER AMTLICHEN GEODÄTISCHEN GRUNDLAGENNETZE

SÄ4)

In dem Änderungsbereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V.

17. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Dassow für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung am 05. März 2014 gebilligt.

Dassow, den 21.10.2014

J. Plöen
Bürgermeister



2. Arbeitsvermerke

Das vorliegende Exemplar der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Holmer Berg-2 Erweiterung wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow erstellt durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf – Breitscheid – Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
email: mahnel@pmb-mahnel.de

Anlage 2: Auszug aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow
(Text - Teil B)

TEIL B - TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 6 DER STADT DASSOW FÜR DAS GEWERBEGEBIET HOLMER BERG 2 - ERWEITERUNG (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

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

~~1.1. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.~~

1.2. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Verknüpfungsstätten unzulässig.

1.3. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel).

2. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1. Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

2.2. In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Bauzonen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

3. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.1. Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Flächen festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung hochbaulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenstanzhöhe von 2,50 m. Abgrenzung entfällt, da sich Sichtflächen auf der öffentlichen Straße befinden.

3.2. Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenden Fläche festgesetzten Anbauverbotszone (A) an der B 105 ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Werbeanlagen) unzulässig.

4. HÖHENLAGE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 2 BauGB)

4.1. Die Angaben über die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf den zugehörigen Bezugspunkt. Als Bezugspunkt ist die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Straße des Plangebietes in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlagen zu betrachten.

4.2. Für das Gewerbegebiet wird die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen für das Gebiet 1 mit 9,00 m und für die Gebiete 2, 3 und 4 mit maximal 11,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.

4.3. Ausnahmen von der Festsetzung 11.4.2. sind für Betriebsanlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen Nutzung erforderlich sind (z.B. Kranbahnen - innen und außen - etc.) auf einer Fläche, die 2% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten darf, bis zu einer Höhe von maximal 25,00 m über Bezugspunkt zulässig.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V)

1. EINFRIEDUNGEN

- 1.1. Einfriedungen sind innerhalb des Bebauungsplangebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie der Straßen "A", "B" und "C") und der parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze bis zu einer Höhe von 0,70 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 1.2. Höhere Einfriedungen sind straßenseitig nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn besondere Gründe für eine höhere Einfriedung zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze vorliegen (Sicherheit und Ordnung) und gesichert ist, dass eine ausreichende Begründung auf der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze erfolgt und den Vorgartencharakter unterstreicht.

2. PARKPLÄTZE

- 2.1. An den Straßen "A", "B" und "C" des Bebauungsplangebietes werden einseitig Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) in den Breiten von 2,50 m an der Planstraße "A" und von 2,00 m an den Planstraßen "B" und "C" festgesetzt (siehe Straßenprofil).

3. EINFahrTEN

- 3.1. Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) an den Planstraßen dürfen für Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken unterbrochen werden.

4. VORGÄRTEN

- 4.1. Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten.
- 4.2. Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.
- 4.3. Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

III. GRÜNFLÄCHEN, PFLANZUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB in Vbdg. § 8a BNatSchG)

1. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.1. Die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellten Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. In den ersten drei Jahren ist eine jährliche Mahd am Ende der Vegetationsperiode durchzuführen, wobei im jährlichen Wechsel jeweils 10 m breite Streifen liegen zu lassen sind. Das Mähgut aus der Fläche zu entfernen. Die Gehölzbestände um das innerhalb dieser Flächen gelegene Soll sind zu pflegen.

2. GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN MIT ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a, b)

- 2.1. Die als Schutzgrün festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche sind als mindestens 7 m breite, 4-reihige Hecke mit beidseitigem Krautsaum auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind hauptsächlich heimische standortgerechte Gehölze folgender Arten zu verwenden: Stiel-Eiche, Esche, Kleinbuche, Bergahorn, Feldahorn, Weißdorn, Hainbuche, Eberesche, Kiefer, Schlehe, Gemeiner Schneeball, Pfaffenhütchen, Spornrose, Hartriegel, Rot-Heckendorn, Brombeere. Die Gehölze sind in Pflanz- und Reihenabständen von 1,50 m zu pflanzen, pro 10 m ist ein präkultivierter Strauchbaum zu setzen. Es sind Heister und Strukturen der pflanzelastischen Pflanzqualitäten zu verwenden, im abwechselnden Pflanzraster sind Einzelbäume der Arten Stiel-Eiche, Esche und Berg-Ahorn als Heister in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Dabei sind mindestens 7 m Abstand zum östlich gelegenen verrohrten Vorfluter einzuhalten.

- 2.2. Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und hierzu parallel verlaufender Baugrenze sind Einzelbäume im Abstand von maximal 15 m zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Es sind Stieleichen als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, zu pflanzen.
- 2.3. Auf den Flächen des Straßenbegleitgrüns, das der Trennung der öffentlichen Parkplätze dienen soll, (in der Planzeichnung nicht gesondert dargestellt) sind Einzelbäume als Stieleichen mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,30 m Höhe zu pflanzen, und innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Straßenbegleitgrüns sind niedrige Gehölze zu pflanzen.
- 2.4. Das Regenwasserrückhaltebecken ist so auszubilden, dass sich Biotopcharaktere entwickeln kann. Es sind unregelmäßige Uferlinien, Flachwasserbereiche und Böschungsneigungen von 1:3 bis 1:5 auszubilden. Initialpflanzungen zur Ausbäuerung einer naturnahen Vegetationszonierung sind im Mittelwasserbereich vorzunehmen. Es sind Silber-Weide, Bruch-Weide, Korb-Weide als einjährig bewurzeltes Stockholz und Schwarz-Erle zu verwenden. Oberhalb des Mittelwasserbereiches sind heimische standortgerechte Gehölze, z.B. Esche und Berg-Ahorn, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Faulbaum in Pflanzabständen von mindestens 1,50 m als leichte Heister und Sträucher zu pflanzen. Das Regenwasserrückhaltebecken ist so anzulegen, dass ein ständiger ausreichender Minimalwasserstand für das westlich benachbarte Soff gewährleistet ist. Die Umpflanzung des Regenwasserrückhaltebeckens muss in einer Breite von mindestens 5,00m außerhalb der Umfahrt erfolgen.
- 2.5 Für jedes an die Planungsgrenze westlich angrenzende Grundstück darf die westlich im Plangebiet vorhandene Fläche für Anpflanzungen in einer maximalen Breite von 6,00 m unterbrochen werden.
- 2.6 Nach § 9 (1) 25a BauGB vorgenommene Anpflanzungen sind nach § 9 (1) 25b BauGB dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
3. REALISIERUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN (§ 9a BNatSchG)
- 3.1 Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Baugebietes durchzuführen.
- ~~3.2 Die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für notwendige Pflegemaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen.~~
- SA) SA 2 3.2 Sofern im westlichen Teil des Plangebietes zwischen der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 / 2. Änderung und der ursprünglichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 (gemäß Zeichenordnung gekennzeichnet) keine Anpflanzung von mindestens 10,00 m Breite in Nord-Süd-Ausrichtung erfolgt, ist jeweils für den Anteil, der nicht angepflanzt wird, und für sonstige Arten der Nutzung in Anspruch genommen wird, auf den Gewerbegebieten innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 6 / 2. Änderung die erforderliche Anpflanzung als zusammenhängende Anpflanzung vorzunehmen. Die Fläche der erforderlichen Anpflanzung setzt sich aus der Breite von 10,00 m und der sich ergebenden Länge auf dem Abschnitt zwischen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 / 2. Änderung und dem Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 1 zusammen. Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass diese Anpflanzungen unterhalb der Kappungsgrenze für die maximale Ausnutzung von Gewerbegebieten von 0,8 liegt. Somit sind nur Flächen anrechenbar, die ab 20 % der ohnehin nicht versiegelbaren Flächen realisiert werden.
- SA 2 3.3 Für die Herstellung des Geh- und Radweges innerhalb der nördlich im Plan gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün an Randstreifen ist außerhalb des Plangebietes auf der mit Teilfläche 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine Anpflanzung gemäß III.2.1 vorzunehmen.
- SA 2 3.4 Für den Verzicht von Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung im östlichen Plangebiet ist Ausgleich durch Anpflanzungen auf der Teilfläche 2, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzt ist, zu erbringen gemäß Festsetzungen unter III.2.1. Die Ausgleichsmaßnahme ist durch den privaten Grundstückseigentümer auszuführen. Darüber hinaus ist auf der angrenzenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche eine mindestens 3,00 m breite Heckenpflanzung in den Arten wie unter III.2.1 zu realisieren.

IV. SCHALLSCHÜTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. SCHUTZ VOR STRABENVERKEHRSLÄRM

Maßnahmen zum Schutz für die im Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen - für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber - vor Verkehrslärm von der Bundesstraße 105 sowie evtl. erforderliche flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gewerbegebiet werden gemäß des Schalltechnischen Gutachtens, das für den Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Dassow aufgestellt wurde, in dem Bebauungsplan Nr. 6 festgesetzt.

Fenster von Schlafräumen sind - bezogen auf die Bundesstraße 105 - nach Gebäudeselbtenfronten bzw. straßenabgewandten Gebäudefronten hin zu orientieren.

Im Gewerbegebiet werden Lärmpegelbereiche nach der folgenden Tabelle durch den horizontalen Abstand zur Straßenmitte der B 105 festgelegt. Die Lärmpegelbereiche legen, über die DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau" (11/80), die Mindestanforderungen für Außenbauteile von Gebäuden, entsprechend ihrer Nutzung, fest.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	horizontaler Abstand (m) zur Straßenmitte der B 105 für					
	Straßenfronten		Seitenfronten		straßenabgewandte Gebäudefronten	
	von	bis	von	bis	von	bis
V	Baugrenze	43	-	-	-	-
IV	43	98	Baugrenze	59	-	43
III	98	212	59	136	43	98
II	212	-	136	> 200	98	212

2. FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL

Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 6 sind nur Betriebe zulässig, deren Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel die in der folgenden Tabelle angegebenen Werte nicht übersteigen.

Maximal zulässige Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel

Teilfläche	Maximal zulässige Immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel	
	tags [dB(A)/m ²]	nachts [dB(A)/m ²]
1	60	45
2	60	50
3	60	40
4	60	40

Grundlage der Festsetzungen ist § 1(4) Ziff. 2 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche auf der Grenze des Plangebietes zu erbringen. Die maßgebenden Einwirkungsbereiche auf der Grenze des Plangebietes sind gekennzeichnet durch die höchsten Beurteilungspegel, die sich für den zu genehmigenden Betrieb unter Berücksichtigung von Lage und Stärke der Lärmquellen, lärmmindernden Einflüssen auf dem Ausbreitungsweg und der Lage der zu überprüfenden Immissionsorte ergeben.

Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten, maximal zulässigen Immissionswirksamen Schalleistungspogeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach der VDI-Richtlinie 2714 (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen, Lärmquellenhöhe 1m über Geländeoberkante);
Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 mit dem Ziel, die gemäß 1.) ermittelten, maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den zu betrachtenden Betrieb zu unterscheiden.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. VERHALTEN BEI AUFFÄLLIGEN BODENVERFÄRBUNGEN bzw. BEI FUNDEN

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 875 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstoffe bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

2. ANZEIGE DES BAUBEGINNS BEI ERDARBEITEN

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. VERHALTEN BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN BZW. GERÜCHEN DES BODENS

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Umweltbehörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Baubaus nach §§ 2 und 3 AbfG M-V verpflichtet. Sie unterliegen der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

4. TRINKWASSERSCHUTZZONE

SÄ) Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb des Bereiches sind die Schutzbestimmungen für die Trinkwasserschutzzone III einzuhalten.

V. HINWEISE

1. TRINKWASSERSCHUTZZONE

SÄ) Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III. Innerhalb des Bereiches sind die Schutzbestimmungen für die Trinkwasserschutzzone III einzuhalten.

2. MUNITIONSFUNDE

Nach den im Landesamt für Katastrophenschutz vorliegenden Erkenntnissen ist das betreffende Gebiet nicht als Kampfmittelgefährdeter Bereich bekannt. Baugrunderkundung ist nicht gegeben. Es ist nicht ausgeschlossen, daß trotzdem Einzelfunde auftreten können. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nörfentals ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

3. VORHANDENER LEITUNGSBESTAND

An seiner östlichen Grenze wird das Plangebiet von einer Vorflutleitung DN 400 tangiert. Der vermutliche Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung dargestellt. Darüber hinaus hat der Wasser- und Bodenverband „Stiepenitz - Mautzina“ darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes weitere Leitungen vorhanden sein können. Über die Lage der Leitungen besteht beim Wasser- und Bodenverband keine Kenntnis. Sollten auch im Rahmen der technischen Planung keine genaueren Unterlagen erhältlich sein, sind Tiefbauarbeiten unter entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten innerhalb des Plangebietes Leitungen vorhanden sein, ist davon auszugehen, daß sie nicht der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes unterliegen.

4. ABSTÄNDE VON BEPFLANZUNGEN ZUR VORFLUT

Zu der im Plan dargestellten Vorflut sind als Mindestabstände für Bepflanzungen und für die Errichtung des Regenwasserrückhaltebeckens 7,00 m einzuhalten. Diese Abstände sind in der Planzeichnung entsprechend berücksichtigt.

~~5. SICHERUNG VON BELÄNGEN DER VER- UND ENTSORGUNG BEI DER VERMARKTUNG VON GRUNDSTÜCKEN~~

~~Als Voraussetzung für die ordnungsgemäße Erschließung der Grundstücke wird eine Verbindung der Planstraßen „B“ und „C“ erforderlich. Um keine Einschränkungen für die Vermarktung durch konkrete Festsetzung von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungswegrechte zu verursachen, wird in der Planzeichnung lediglich ohne Normcharakter auf die Belange der Ver- und Entsorgung hingewiesen. Im Rahmen der Erschließung und bei Veräußerung hat die Stadt die Belange der Ver- und Entsorgung entsprechend zu berücksichtigen. Geringfügige Verschiebungen der dargestellten Trasse sind möglich. Ziel ist es, eine optimierte Grundstückaufteilung zu ermöglichen.~~

5. LEITUNGEN DER TELEKOM AG

Unmittelbar im Bereich der B105 verlaufen Leitungen der Deutschen Telekom AG. Teilweise können die Leitungen der Deutschen Telekom AG auch in nördlichen Randbereichen des Plangebietes verlaufen. Im Zuge von Baumaßnahmen in diesem Bereich ist darauf zu achten, daß Beschädigungen an Leitungen vermieden werden.

7. WANDERWEGE

Auf den Teilflächen 1 und 2 des Gebietes ist die Nutzung von Flächen für die Herrichtung eines Weges zulässig. Auf die Festsetzung eines Weges wird verzichtet, weil die Besiedlung und Vermarktung von Flächen für gewerbliche Ansiedlungen nicht eingeschränkt werden soll. Auf Restflächen, die sich bei der Vermarktung ergeben, soll Fläche für den Geh- und Radweg freigehalten werden.

8. STÄDTTEBAULICHER VERTRAG

Im Zusammenhang mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden Aufwendungen für Umpflanzung von Hecken auf stadteigene Flächen erforderlich. Diese Aufwendungen sind durch den Begünstigten zu tragen. Die Stadt ist von Kosten für die Umpflanzung auf Flächen in den Außenbereich freizuhaben.

Amt Schönberger Land

Amtliche Bekanntmachungen

Stadt Dassow
Der Bürgermeister

BAULEITPLANUNG DER STADT DASSOW

Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

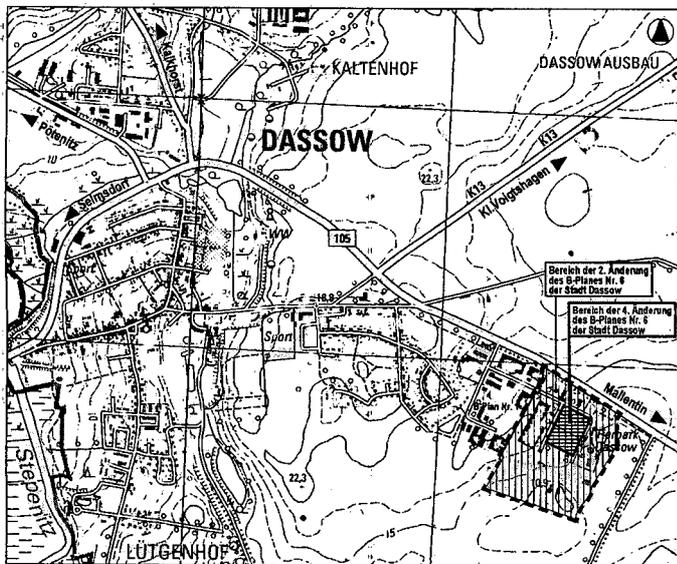
Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 05. März 2014 die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow für einen Teilbereich des Gewerbegebietes Holmer Berg 2 - Erweiterung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich östlich der Ortslage Dassow an der Bundesstraße B 105. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten und im Südosten durch die „Gewerbestraße“,
- im Südwesten durch das Grundstück der Firma Euroimmun mit Betriebskindergarten,
- im Nordwesten durch die „Werkstraße“.

Die Geltungsbereichsgrenzen des Plangebietes sind dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen:



Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie die zugehörige Begründung im Amt Schönber-

ger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die der Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Stadt Dassow zugrundeliegende DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sowie die VDI-Richtlinien 2714 „Schallausbreitung im Freien“ und 2058 - Blatt 1, auf die in der Planunterlagen verwiesen wird, können im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 schriftlich gegenüber der Stadt Dassow, unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Dassow geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Dassow, den 21. Oktober 2014

gez. J. Ploen
Bürgermeister

(Siegel)

