

BEGRÜNDUNG

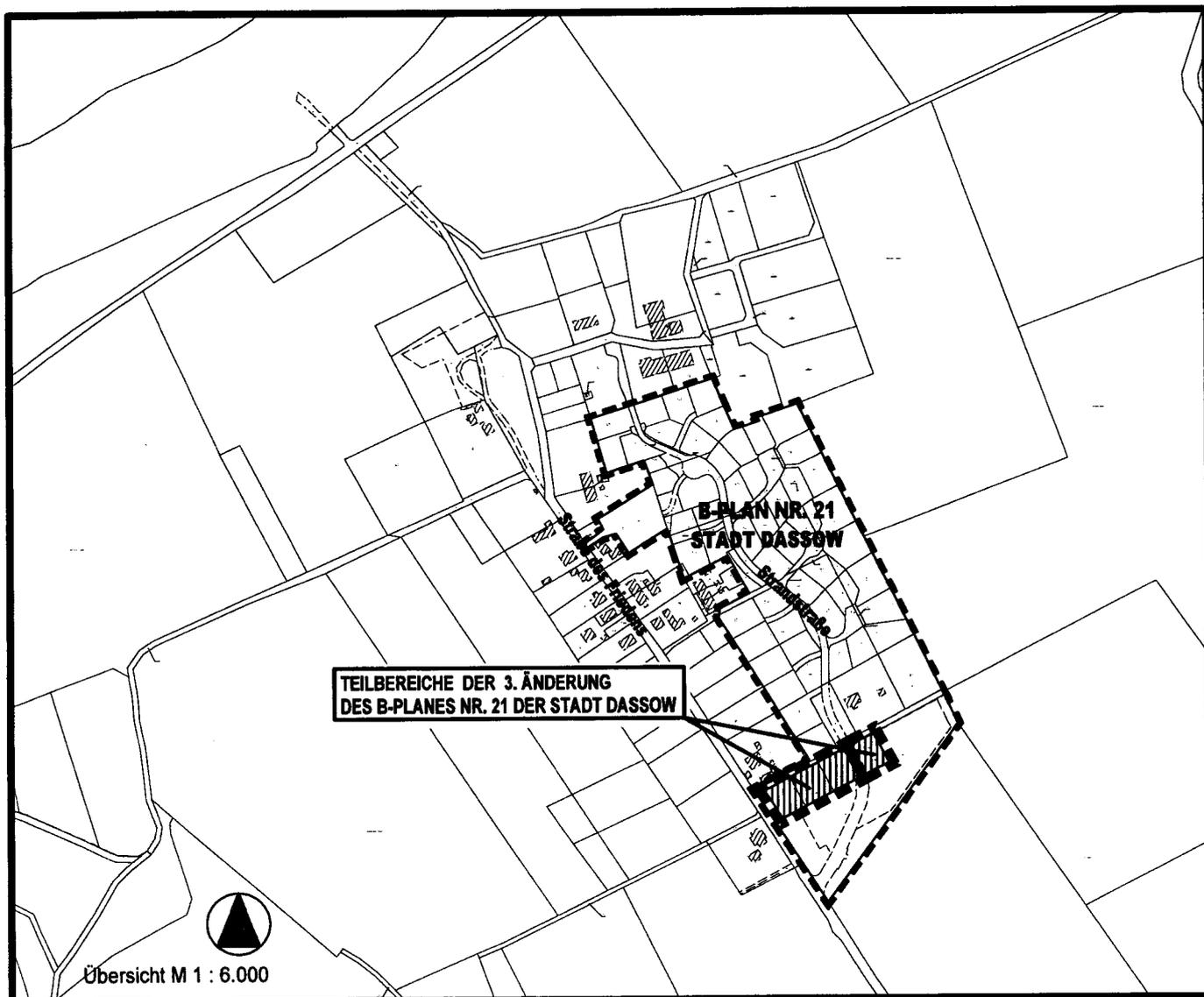
ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 21

DER STADT DASSOW

FÜR DEN ORTSTEIL ROSENHAGEN / SONDERGEBIET FÜR FERIENHÄUSER
UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ

ÖSTLICH DER GEWACHSENEN ORTSLAGE ROSENHAGEN

gemäß §13 BauGB (vereinfachtes Verfahren)



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand : 06. November 2013

SATZUNG

Begründung

zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Inhaltsverzeichnis		Seite
1.	<u>Allgemeines</u>	2
1.1	Planungsanlass	2
1.2	Kartengrundlage	3
1.3	Rechtsgrundlagen	3
2.	<u>Planinhalt</u>	4
3.	<u>Auswirkungen der Planung</u>	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Naturschutzfachliche Belange	9
3.3	Denkmalschutzrechtliche Belange	9
3.4	Belange des Brandschutzes	9
3.5	Ver- und Entsorgung	9
3.6	Immissionsschutz	9
4.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	12
5.	<u>Arbeitsvermerke</u>	12

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

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

Unter Berücksichtigung von Anforderungen, die sich auf veränderte Erschließung und auf klarstellende Festsetzungen bzw. veränderte gestalterische Zielsetzungen ergeben haben, wurde die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 aufgestellt und rechtskräftig bekannt gemacht; ebenso wurde die 2. Änderung über den Bebauungsplan Nr. 21 aufgestellt. Diese wurde durch die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg bereits genehmigt, der Beitrittsbeschluss zu den Hinweisen des Genehmigungsbescheides steht noch aus, bevor die Rechtskraft der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow hergestellt werden kann.

Die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird unter Berücksichtigung eines konkreten Antrages der Vorhabenträger aufgestellt.

Aufgrund eines konkreten Antrages, formuliert am 06.12.2012 durch die LGE Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern und Posteingang am 10.12.2012 im Amt Schönberger Land ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 durch die Stadt Dassow beabsichtigt. Die Stadt Dassow verfügt über die rechtskräftige Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 und die rechtskräftige 1. Änderung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21. Nach Beitrittsbeschluss zu den Hinweisen des Genehmigungsbescheides über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wird die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 rechtskräftig bekannt gemacht. Für die Umsetzung der Zielsetzungen ist die Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 erforderlich.

Es besteht die Absicht, für die Sonstigen Sondergebiete V+I 1 und V+I 2 am südlichen Eingang in das Gebiet die Art der Nutzung zu verändern. Bisher ist geregelt, dass innerhalb des Gebietes Einrichtungen für die Versorgung und Infrastruktur zulässig sind. Darüber hinaus darf auf 50 % der Geschossfläche die Nutzung von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie als Ferienwohnungen erfolgen. Wohnungen im Sinne einer Allgemeinen Wohnnutzung sind nicht zulässig.

Nunmehr besteht die Absicht, auf eine Beschränkung der Feriennutzung zu verzichten und ein Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO festzusetzen. Die Nutzung als Ferienhäuser ist vorgesehen. Zusätzlich soll es möglich bleiben, die Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur sowie Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zuzulassen. Die Nutzungsart wird für vier Grundstücke geändert, die im Vergleich zum gesamten Plangebiet nur einen untergeordneten Teil einnehmen. Die geplante Nutzungsart entspricht der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Es werden lediglich die Anteile der zulässigen Nutzungen zugunsten der Feriennutzung geändert. Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Die Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren ist beabsichtigt. Die Grundstücksflächen, die für die Bebauung vorgesehen sind, bleiben erhalten. Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht. Auswirkungen auf Ausgleich und Ersatz ergeben sich nicht, da es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB handelt. Die Stadt Dassow geht nach derzeitigem Stand der Abstimmungen davon aus, dass die Belange der Ver- und Entsorgung geregelt und gesichert sind. Im Verfahren sind die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung wurde abgesehen. Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und auf die Durchführung einer Eingriffs-/Ausgleichsregelung verzichtet. Die Wahl des Planverfahrens ist aus Sicht der Genehmigungsbehörde ausreichend begründet und gerechtfertigt.

1.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für die Ferienanlage östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen dient eine Vermessung, Amtliche Plangrundlage, die durch den ÖbVI Lothar Bauer, 23970 Wismar, Kanalstraße 20, erstellt wurde. Das Kataster ist gemäß heutigem Stand der Erkenntnisse berücksichtigt und angepasst. Die veränderte Katastersituation durch das Bodenordnungsverfahren Pötenitz wird für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes und für die Kompensationsmaßnahmen EM 1, EM 2 und EM 3 beachtet.

Bodenordnungsverfahren Pötenitz

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Kompensationsmaßnahmen EM 1, EM 2 und EM 3 befinden sich im Gebiet des Bodenordnungsverfahrens (BOV) Pötenitz. Der neue Rechtsstand des BOV Pötenitz gilt ab dem 26. April 2013. Innerhalb des Plangebietes der 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgten keine Grenzänderungen, wohl aber Flurstücksneubezeichnungen. Diese tragen deklaratorischen Charakter.

Die Kompensationsmaßnahmen EM 1 und EM 3 werden an die im BOV Pötenitz neu gebildeten Flurstücke deklaratorisch angepasst. Die Eigentumsverhältnisse bleiben bestehen.

Die im BOV Pötenitz neu gebildeten Flurstücke werden für die Kompensationsmaßnahme EM 2 zugrunde gelegt. Diese tragen ebenso deklaratorischen Charakter. Für die Kompensationsmaßnahme EM 2 ist die Durchführung der Maßnahme durch die Stadt Dassow zu sichern, da sich die Eigentumsverhältnisse im BOV Pötenitz hier geändert haben. Es besteht ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dassow und dem Vorhabenträger.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die Stadt Dassow hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Die Überleitungsvorschrift des § 25 d der BauNVO regelt, dass wenn der Entwurf des Bauleitplanes vor dem 20. September 2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB ausgelegt worden ist, die BauNVO in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung anzuwenden ist. Dies ist in dem Verfahren der Fall. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 10.06.2013 bis zum 11.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus. Die Gemeinde führt hier das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende. Die Baunutzungsverordnung ist in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung (§ 25d) anzuwenden.

Die Präambel berücksichtigt den Stand des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung nachdem die Stadt Dassow das Planverfahren geführt hat und auch beendet.

Der Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für die Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 Wohnbaulandgesetzes 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); zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 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) in der Fassung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

2. Planinhalt

Es besteht die Absicht, für die Sonstigen Sondergebiete V+I 1 und V+I 2 am südlichen Eingang in das Gebiet die Art der Nutzung zu verändern. Bisher ist geregelt, dass innerhalb des Gebietes Einrichtungen für die Versorgung und Infrastruktur zulässig sind. Darüber hinaus darf auf 50 % der Geschossfläche die Nutzung von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie als Ferienwohnungen erfolgen. Wohnungen im Sinne einer Allgemeinen Wohnnutzung sind nicht zulässig.

Nunmehr besteht die Absicht, auf eine Beschränkung der Feriennutzung zu verzichten und ein Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4 BauNVO festzusetzen. Die Nutzung als Ferienhäuser ist vorgesehen. Zusätzlich soll es möglich bleiben, die Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur sowie Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zuzulassen. Die Nutzungsart wird für vier Grundstücke geändert, die im Vergleich zum gesamten Plangebiet nur einen untergeordneten Teil einnehmen. Die geplante Nutzungsart entspricht der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Es werden lediglich die Anteile der zulässigen Nutzungen zugunsten der Feriennutzung geändert. Der planerische Grundgedanke bleibt erhalten.

Änderungsbereich

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow besteht aus 2 Änderungsbereichen, die durch die Haupterschließungsstraße der Ferienanlage getrennt werden. Es handelt sich um die Teilbereiche, die als Sondergebiet V+I 1 und Sondergebiet V+I 2 in der rechtskräftigen Satzung festgesetzt sind.

Die Änderungsbereiche werden wie folgt begrenzt:

Änderungsbereich 1:

- im Norden durch die Strandstraße (Planstraße D 1),
- im Osten durch die Haupterschließungsstraße des Feriengebietes,
- im Süden durch den Parkplatz und öffentliche Grünflächen,
- im Westen durch die öffentlichen Grünflächen an der Straße des Friedens.

Änderungsbereich 2:

- im Norden durch die Strandstraße (Planstraße D 2),
- im Osten durch die Haupterschließungsstraße des Feriengebietes,
- im Süden durch den Parkplatz,
- im Westen durch den Parkplatz.

Flächenbilanz

Der Teilbereich 1 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nimmt eine Größe von ca. 2.415 m² ein.

Der Teilbereich 2 nimmt eine Größe von ca. 700 m² ein.

Planungsziele

Die Planungsziele bestehen in Folgendem:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Ferienhausgebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO. Die Nutzung als Ferienhausgebiet wird als vorrangige Nutzung festgelegt.
- Untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur zur Versorgung des Gebietes sollen weiterhin zulässig sein.
- Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen soll weiter gegeben sein.

Änderungen in der Planzeichnung (Teil A)

In der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes werden die Teilbereiche 1 und 2, die als Grenzen des Plangeltungsbereiches bereits textlich definiert wurden, umgrenzt. Anstelle der bisherigen Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO Versorgung und Infrastruktur SO/V+I1 wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO SO/FH10 festgesetzt; anstelle des Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO Versorgung und Infrastruktur SO/V+I2 wird das Sonstige Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO SO/FH9 festgesetzt.

Mit der Änderung der Nutzungsart ergeben sich keine Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme; die Flächeninanspruchnahme innerhalb des Plangebietes ändert sich nicht.

Unter Berücksichtigung der veränderten Planzeichnung ergeben sich auch Änderungen in der Nutzungsschablone zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.

Auf die Festsetzung der Nutzungsschablone für die Sondergebiete SO/V+I1 und SO/V+I2 wird verzichtet; anstelle werden Festsetzungen für die Sondergebiete SO/FH9 und SO/FH10 getroffen. Die Festsetzungen für die Sondergebiete SO/FH9 und SO/FH10 berücksichtigen die ursprünglichen Ausnutzungsparameter der Nutzungsschablone; lediglich die Art der Nutzung wird entsprechend angepasst. Die Nutzungsschablone entspricht den Ausnutzungskennziffern der Gebiete SO/FH1 bis SO/FH8.

Änderungen im Text (Teil B) für den Änderungsbereich

Unter Berücksichtigung der Änderungen für die Festsetzungen von Baugebieten ergeben sich Änderungen im Text Teil B. Die Änderungen werden nachfolgend begründet.

Sondergebiet – Ferienhausgebiete (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

(SÄ 3) Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis ~~SO/FH8~~ SO/FH10 sind zulässig:

- Ferienhäuser und Ferienwohnungen nach § 10 Abs. 4 BauNVO, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
- untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur (Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, wie Rezeption, Café, Bistro, und für sportliche Zwecke, wie Fitnessräume).

Innerhalb des Sondergebietes - Ferienhausgebiet SO/FH8 sind ausnahmsweise zulässig:

- Campingplätze und Zeltplätze, die 30 % des Gebietes nicht überschreiten dürfen.

(SÄ 3) Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis SO/FH7 und SO/FH9 bis SO/FH10 sind ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und nur soweit sie der Betreuung abgeschlossener Einheiten dienen und der Zahl der zu betreuenden Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen jeweils deutlich untergeordnet sind.

(SÄ 3) Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis SO/FH7 und SO/FH9 bis SO/FH10 sind unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Innerhalb des Sondergebietes – Ferienhausgebiet SO/FH8 sind unzulässig:

- Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen,
- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Unter Berücksichtigung der Änderung der Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) wird der Text Teil B angepasst. In der bisherigen Festsetzung werden die Sonstigen Sondergebiete SO/FH9 und SO/FH10 zusätzlich zu den einzelnen Parametern der Festsetzungen berücksichtigt. Es ergeben sich keine zusätzlichen Änderungen im Text Teil B. Festsetzungen, die bisher für die Sondergebiete außer SO/FH8 galten, gelten auch für die Sondergebiete SO/FH9 und SO/FH10. Auf einer weitergehende Begründung wird deshalb verzichtet.

Innerhalb der Sondergebiete – Ferienhausgebiet SO/FH1 bis SO/FH7 und SO/FH9 bis SO/FH10 sind Reetdächer allgemein zulässig. Hierbei sind die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen der erweiterten Abstandsflächen für Reetdächer zu beachten.

(SÄ 3)

**Sonstiges Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur
(§ 11 BauNVO)**

~~Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO für Versorgung und Infrastruktur sind zulässig:~~

- ~~▪ auf maximal 50 % der Geschossfläche Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Ferienwohnungen,~~
- ~~▪ Einrichtungen für Dienstleistung, Infrastruktur und Versorgung, wie Rezeption, Information, Bistro, Café, WC, Kiosk, Sauna.~~

~~Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete nach § 11 BauNVO für Versorgung und Infrastruktur sind unzulässig:~~

- ~~▪ Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.~~

Die Festsetzung wird vollständig gestrichen, weil diese an der Satzung nicht mehr teilnimmt.

Für die Sonstigen Sondergebiete SO/V+I1 und SO/V+I2 am südlichen Eingang in das Gebiet wird die Nutzung geändert. Bisher ist geregelt, dass innerhalb des Gebietes Einrichtungen für die Versorgung und Infrastruktur zulässig sind. Darüber hinaus darf auf 50 % der Geschossfläche die Nutzung von Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie als Ferienwohnungen erfolgen. Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung sind nicht zulässig. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auf eine Beschränkung der Feriennutzung verzichtet und ein Ferienhausgebiet nach § 10 Abs. 4

BauNVO festgesetzt. Die Nutzung als Ferienhäuser ist vorgesehen. Darüber hinaus soll es möglich bleiben, die Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur sowie Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zuzulassen. Die Nutzungsart wird für 4 Grundstücke geändert. Damit ist nur ein untergeordneter Teil des Plangebietes berührt. Die Nutzungsart entspricht der Art der baulichen Nutzung im Plangebiet. Die Anteile der zulässigen Nutzungen werden zugunsten der Feriennutzung geändert. Damit bleibt der planerische Grundgedanke erhalten. Während bisher geregelt war, dass neben der Versorgung und Infrastruktur auf maximal 50 % der Geschossfläche Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sowie Ferienwohnungen zulässig sind, ist zukünftig eine prozentuale Regelung nicht mehr vorgegeben. Es wird jedoch eine Reglementierung dadurch erfolgen, dass Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung weiterhin unzulässig sind und dass Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen nur ausnahmsweise zulässig sind. Die Feriennutzung erhält somit in Bezug auf das Gesamtgebiet auch in diesen Teilbereichen, für die die Änderung erfolgt, Vorrang.

3. Auswirkungen der Planung

3.1 Allgemeines

Grundsätzliche Planinhalte werden aus Sicht der Stadt Dassow nicht verändert. Die vorherrschende Art der baulichen Nutzung nach § 10 Abs. 4 BauNVO / Feriennutzung wird zusätzlich auch auf die Bereiche im Eingang in das Plangebiet erweitert. Der Anteil an Infrastruktur und Versorgung wird dadurch unter Bezug auf die Realisierung von bisherigen Vorhaben und die zu erwartenden Nutzungsabsichten reduziert. Unter Berücksichtigung der Änderungsabsichten wird davon ausgegangen, dass die Planung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde im Verfahren eingeholt. Für die Planung wurde folgende raumordnerische Bewertung abgegeben.

„Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) liegt das Grundzentrum Dassow im Stadt-Umland-Raum Lübeck, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- und Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Bis zum 30.06.2012 konnten in der Stadt Dassow 4.022 Einwohner registriert werden.

Für die Stadt Dassow besitzt die Ortslage Rosenhagen aufgrund der Nähe zur Ostsee und den bereits bestehenden touristischen Einrichtungen ein hohes fremdenverkehrliches Potenzial. Mit der vorliegenden Planung soll das Angebot an Ferienunterkünften bedarfsgerecht erweitert werden (vgl. Pkt. 3.1.3 (3) RREP WM). Dazu werden bereits erschlossene Standortreserven genutzt (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM). Die Möglichkeiten der Errichtung von Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur bleiben in den Ferienhausgebieten weitgehend erhalten. Das Wohnen im Sinne der

allgemeinen Wohnnutzung ist nach wie vor ausgeschlossen (vgl. Pkt. 4.2 (8) RREP WM).“

Entsprechend der raumordnerischen Bewertung stehen raumordnerische Belange der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht entgegen.

3.2 Naturschutzfachliche Belange

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

3.3 Denkmalschutzrechtliche Belange

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

Die Verpflichtung zur Baubeginnanzeige besteht gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde für alle Bodeneingriffe innerhalb des Bebauungsplanes, also auch für alle externen Kompensationsmaßnahmen und Modifikationen der Strandzugänge.

3.4 Belange des Brandschutzes

Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, Brandschutz teilte bereits in seiner Stellungnahme vom 18. September 2012 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow mit, dass sich aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow zum vorbeugenden Brandschutz keine zusätzlichen Anforderungen, Hinweise oder Bemerkungen ergeben. Da die Grundzüge der Planung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 nicht geändert werden, geht die Stadt Dassow auch zukünftig davon aus.

Für das Plangebiet wurden die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes durch Errichtung einer Zisterne bereits angemessen erweitert, um ausreichenden Löschwasserbedarf abzusichern.

Der erforderliche und abgestimmte Umfang an Löschwasser in Höhe von 96 m³/h über 2 Stunden erfolgt durch Entnahme aus dem öffentlichen Netz der Trinkwasserversorgung und durch Entnahme aus der vorgenannten Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 100 m³.

Die Bereitstellung für den Grundschatz ist gesichert.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Erschließungsanlagen wurden hergestellt.

Für grundstücksbezogene Herrichtungen ist der jeweilige Bauherr verantwortlich.

3.6 Immissionsschutz

Die Grundzüge der Planung ändern sich nicht. Im Rahmen der Aufstellung des Planes ist eine Abschätzung der Auswirkungen des ruhenden Verkehrs vom Parkplatz auf die ursprünglichen Sondergebiete Versorgung und Infrastruktur erfolgt. Nunmehr ergeben sich geringfügige Nutzungsverschiebungen zugunsten der Ferienhausnutzung. Anstelle der ursprünglichen Baugebiete SO/V+11 und SO/V+12 werden die Gebiete

SO/FH9 und SO/FH10 festgesetzt. Die Möglichkeiten der Errichtung von Einrichtungen der Versorgung und Infrastruktur bleiben in den Ferienhausgebieten erhalten. Neben der Ferienhaussnutzung sind Anlagen der Versorgung und Infrastruktur zulässig. Unter Berücksichtigung der veränderten Nutzung wurde eine Abschätzung der Auswirkungen des ruhenden Verkehrs auf die überwiegend in den Gebieten SO/FH9 und SO/FH10 zu erwartende Ferienutzung nicht vorgesehen, da eine Erhöhung der Schutzwürdigkeit der Nutzungen nicht einhergeht. Die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte konnte durch die untere Immissionsschutzbehörde bereits im Ursprungsbebauungsplan bestätigt werden. Auszugsweise wird der Punkt 9 der Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow vom 03.06.2009/ergänzt 09.12.2009 als Zitat eingefügt:

„Immissionsschutz
Lärmimmission

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes werden auch die Auswirkungen des fließenden Verkehrs und des ruhenden Verkehrs auf die Ortslage betrachtet.

Zum einen entsteht dieser Verkehr durch Tagestouristen, die den Parkplatz im Süden von Rosenhagen nutzen werden. Durch diesen Zielverkehr werden keine Beeinträchtigungen durch Lärm für die vorhandene Wohnbebauung entstehen, da eine Durchfahrt durch die Ortslage ausgeschlossen wird. Ziel der Stadt Dassow ist es, den Parkplatz so herzustellen und zu nutzen, dass er nicht zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung führt.

Zum anderen entsteht Zielverkehr durch die Nutzer des Ferienhausgebietes. Auch hier sind keine Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnbebauung zu erwarten, da der Verkehr im Süden der Ortslage durch die neue Erschließungsstraße aufgenommen wird. Innerhalb des Gebietes werden ebenfalls keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm entstehen, da es sich ausschließlich um Anliegerverkehr handelt.

Möglicher Lärm von den Parkplätzen im Süden des Plangebietes auf die Gebiete SO/V+I soll durch abschirmende Anpflanzungen auf Wallflächen reduziert werden.

Mit der Realisierung des geplanten Parkplatzes im Süden des Plangebietes und mit Verzicht auf die Nutzung der derzeit genutzten Parkplatzfläche im Norden der Ortslage ergibt sich eine Entlastung der Auswirkungen durch Verkehr für die bestehende Ortslage.

Unter Berücksichtigung der bisher bekannten Planvorhaben und Ansätze wurde eine grobe Abschätzung der Auswirkungen des Verkehrs vorgenommen. Dabei wirkt es sich sehr entlastend aus, dass der Parkplatz im Norden der Ortslage nicht entsteht. Anstelle des Parkplatzes sind die Potentiale für Fremdenverkehrsbeherbergung zu beachten. Diese Potentiale wurden bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf der Straße des Friedens mit herangezogen. Durch die auf dem Scheunen- und Gutsbereich potentiell möglichen Ferienkapazitäten reduziert sich das Verkehrsaufkommen gegenüber den Auswirkungen von den bisher in Anspruch genommenen Parkplätzen. An den Wohnhäusern entlang der Straße des Friedens werden im Abstand von ca. 10 m zur Straßenmitte die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h

bei bis zu 1.200 Pkw-Vorbeifahrten eingehalten. Der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird bei bis zu 3.000 Pkw-Vorbeifahrten eingehalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) eingehalten werden können, wenn das Konzept die Anbindung der neuen Baugebiete östlich und westlich der Ortslage am südlichen Ortseingang separat vorsieht.

Mit der Realisierung des Planvorhabens ist mit neuem Zielverkehr zu rechnen. Das mit der Realisierung des Planvorhabens zu erwartende Verkehrsaufkommen wirkt sich nur gering auf das überregionale und regionale Verkehrsnetz auf. Die Grundbelastungen auf der Kreisstraße sind wesentlich höher, so dass der zusätzliche Verkehr mit Realisierung der Planvorhaben nur geringe Auswirkungen auf das überörtliche Verkehrsnetz hat.

Für den Parkplatz vor der Ortslage wurde von einer Stellplatzkapazität von 200 Stellplätzen ausgegangen. Es wurde berechnet, dass bei 4 Pkw-Parkbewegungen pro Stellplatz und Tag bzw. 800 Parkbewegungen pro Tag (An- und Abfahrt stellen jeweils 1 Parkbewegung dar) auf dem geplanten Parkplatz mit 200 Stellplätzen der Orientierungswert von 55 dB(A) tags überschläglich ab einem Abstand von 20 m zum Rand der Parkfläche eingehalten werden kann. Aufgrund der Flächenausdehnung des Parkplatzes können sich noch geringere Abstände ergeben. Dies kann im konkreten Nachweisverfahren erfolgen. Unabhängig davon kann durch Ordnungsmaßnahmen geregelt werden, dass die Parkplätze nur zu bestimmten Zeiten in einem geringen Abstand von 20 m zu den Gebäuden genutzt werden dürfen. Dabei ist weiterhin beachtlich, dass insbesondere für die Beurteilung der SO V+I – Gebiete davon auszugehen ist, dass hier eher ein Mischgebietsorientierungswert anzusetzen wäre.

Zur Prüfung der Nachvollziehbarkeit der o.g. Immissionswerte wurde seitens der unteren Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eine orientierende Berechnung durchgeführt. Die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte konnte bestätigt werden. Auf Grund der Ausdehnung des Parkplatzes erscheinen aus Sicht der unteren Immissionsschutzbehörde gesonderte Festsetzungen an den Bebauungen mit weniger als 20 m Abstand zu den Stellplätzen nicht erforderlich. Festsetzungen werden daher nicht getroffen.

Somit wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse auch unter Berücksichtigung des örtlichen Verkehrs gewährleistet werden können. Unzumutbare Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten.“

Die Aufrechterhaltung des ursprünglichen Schutzanspruches von 55 dB(A) tags wird auch weiterhin als zulässig angesehen; auch wenn eine Umwandlung der Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur in Sondergebiete für Ferienhäuser nach § 10 Abs. 4 BauGB erfolgt. Da neben der Ferienhausbebauung auch Anlagen für Versorgung und Infrastruktur zulässig sind, wird diese Annahme aufrecht erhalten. Die Sachverhalte der Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow vom 03.06.2009/ergänzt 09.12.2009 werden bezüglich des Schutzanspruches von 55 dB(A) tags nicht verändert.

Die Behörde hat im Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes auch keine weitergehende Stellungnahme abgegeben.

4. **Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen wurde am 06.11.2013 in der Sitzung der Stadtvertretung gebilligt.

Dassow, den 28.1.2014


Ploen
Bürgermeister
der Stadt Dassow



5. **Arbeitsvermerke**

Aufgestellt für die Stadt Dassow durch das:

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