

Stadt Dassow

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz „Schlossbereich – Wiesenkamp“

BEGRÜNDUNG



Entwurfssfassung

zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
und zur erneuten Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 22.04.2024

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

Die Textlichen Festsetzungen werden für den Änderungsbereich wie folgt neu gefasst:

I) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ferienhausgebiet (SO FH) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO

Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient der Unterbringung von Ferienhäusern. Es sind nur Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Zulässig sind Ferienhäuser mit einer Grundfläche von maximal 90 m² je Gebäude, bei der Ermittlung dieser Grundfläche bleiben Terrassen und Dachüberstände unberücksichtigt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

I.2.1) Zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche I (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO je Baugrundstück ergibt sich aus dem Planeinschrieb.

I.2.2) Zulässige Grundfläche für Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Über die nach I.2.1 festgesetzte Grundfläche von 150 m² je Baugrundstück hinaus ist für Nebenanlagen (wie insbesondere Gartenhäuser zur Abstellung von Fahrrädern, Gartenmöbeln, Gartengeräten, Saunen) eine Grundfläche von insgesamt 20 m² je Baugrundstück zulässig.

I.2.3) Stellplätze und Wegeflächen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Über die nach I.2.1 festgesetzte Grundfläche von 150 m² je Baugrundstück hinaus ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Fußwege eine Fläche von insgesamt 60 m² je Baugrundstück zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

I.3.1) Dachüberstände

Dachüberstände dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 0,5 m überschreiten.

I.3.2) Terrassen

Ebenerdige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

I.4.1) Firsthöhe (FH)

Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches. Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf um untergeordnete, technisch bedingte bauliche Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Entlüftungen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

I.4.2) Traufhöhe (TH)

Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt der Vorderkante Außenfassade mit der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches.

I.4.3) Höhenbezug

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (üNN).

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

I.5.1) Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im Ferienhausgebiet sind nur offene Stellplätze zulässig; überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig.

I.5.2) Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Fahrradschuppen, Außensaunen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In der mit „Müllsammelplatz / Energiezentrale“ bezeichneten Fläche ist eine Gemeinschaftsanlage zur Müll- und Wertstoffsammlung des Ferienhausgebiets sowie eine Energiezentrale zur Versorgung des Ferienhausgebiets mit Elektrizität und Wärme mit einer Grundfläche von max. 60 m² und einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

I.6.1) Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie mit einem Fahrrecht für die Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.

I.6.2) Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Nutzungsrecht für Fußgänger und Radfahrer sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.

I.6.3) Die mit „L 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Das Leitungsrecht umfasst auch das Betretungs- und Befahrungsrecht der Flächen für Wartung und Pflege der Leitungen.

I.6.4) Geringfügige Abweichungen von der Lage und Breite der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte können zugelassen werden.

Naturschutzfachliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

I.7.1) Wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Fußwegeflächen und Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Stellplätze sowie Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen, z.B. Rasen- oder Dränpflaster. Hiervon ausgenommen ist die mit GFL 1 bezeichnete Fläche.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

I.8.1) Pflanzgebot P1

Auf der mit P1 gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus Weißdorn *Crataegus monogyna*, Hainbuche *Carpinus betulus* oder Feld-Ahorn *Acer campestre* zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber den südlich angrenzenden Grundstücken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von 1,80 m über Gelände zu halten.

I.8.2) Pflanzgebot P2

Auf den mit P2 gekennzeichneten Flächen ist je Grundstück ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 (Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, StU 10/12 (Obstbäume) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind

gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist ein langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen.

Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

Baumliste:

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ (Echter Rotdorn)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum, in Sorten)
- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
- Prunus sargentii (Scharlachkirsche)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Quercus robur ‚Fastigiata‘ (Säulen-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten)
- Tilia x euchlora (Krim-Linde)
- Kulturobst in Arten und Sorten

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

I.9.1) Erhaltungsgebote

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Bäume im Umfeld von Wegeflächen. Es sind Maßnahmen zum Wurzelschutz nach aktuellem Stand der Regelwerke vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Ho, 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

I.10.1) Maßnahmenfläche M1

Innerhalb der mit M1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind 4 Stück Totholzhaufen mit den Mindestmaßen 2 m x 1,5 m x 1,5 m (Länge x Breite x Höhe) aus einer Mischung einheimischer Hölzer (außer Weide) verschiedener Stärke innerhalb eines Pufferstreifens von 7,50m Breite auf Flurstück 146/1, Flur 4, Gemarkung Pötenitz anzulegen. Die Grundfläche ist als extensive Mahdfläche mit bis zu 2-maliger Mahd pro Jahr dauerhaft zu pflegen. Das Schnittgut ist zu beräumen und abzufahren. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren. Diese sind im Abstand von 25 m zueinander zu setzen. Im Bereich der ausgewiesenen

Maßnahme sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche durch Aufschüttungen unzulässig. Zulässig ist die Anlage sowie der dauerhafte Unterhalt von erdverlegten Erschließungsanlagen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn auszuführen.

II) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO M-V i.V.m. § 9 (4) BauGB)

II.1) Dachgestaltung (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V)

Ferienhäuser sind mit geneigten Dächern als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 45 und 50 Grad zu errichten.

II.2) Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO M-V)

II.2.1) Hecken

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den festgesetzten Wegerechten sind die Ferienhausgrundstücke, mit Ausnahme der Zufahrten, mit geschnittenen oder frei wachsenden Laubholzhecken aus Weißdorn *Crataegus monogyna*, Hainbuche *Carpinus betulus* oder Feld-Ahorn *Acer campestre* mit einer Höhe von 1,2 – 1,5 m einzufrieden. Im Bereich von Grundstückszufahrten ist zur Gewährleistung der Einsehbarkeit der Verkehrsfläche abweichend eine Heckenhöhe von 0,8 m zulässig. Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 0,3 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

II.2.2) Unzulässigkeit von Zäunen und Mauern

Zäune und Mauern sind als Einfriedungen unzulässig.

III) HINWEISE

III.1) Waldabstand nach LWaldG M-V

Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden u.a. bei Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

III.2) Denkmalschutz nach DSchG M-V

Das Plangebiet befindet sich im Umgebungsschutzbereich von Bau- und Bodendenkmälern. Es ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (1075) ‚Pötenitz, Schlossallee 1, Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei‘ betroffen. Das v.g. Baudenkmal befindet sich auf den Flurstücken 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz sowie auf den Flurstück 35, 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pötenitz.

Alle Maßnahmen an Denkmälern oder in unmittelbarer Umgebung von Bau- oder Bodendenkmälern sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes – DSchG M-V in der aktuell geltenden Fassung. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege – LAKD M-/Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden. Gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörden, wer in der Umgebung von Denkmälern Maßnahmen durchführen will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege 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 und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

III.3) Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen, vermieden werden.

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind innerhalb des Bebauungsplans weder Altlasten noch Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Rahmen der Durchführung der Bauarbeiten festgestellt, ist auf der Grundlage des § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hierüber Mitteilung zu machen.

III.4) Munitionsfunde

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorhanden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten können.

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder sonstige im Zusammenhang mit dem Munitionsbergungsdienst stehende Unregelmäßigkeiten auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen.

III.5) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

III.5.1) Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung, Anleitung und Dokumentation der weiteren Artenschutzmaßnahmen, beginnend mit den ersten Arbeitsvorbereitungen und endend mit dem Abschluss aller artenschutzrelevanten Arbeiten.

III.5.2) Regelung der Bauzeiten durch Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der festgestellten Vogelarten (gemäß LUNG 2016) im Zeitraum vom 01.10.-28.02., dazu zählen die Vorbereitung des Baufeldes und das Fällen von Bäumen, Hecken und Sträuchern auf der Bauungsplanfläche und entlang des Strandwegs.

III.5.3) Kontrolle von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) bzw. Freiflächen kurz vor Fällungen/ Rückschnitten bzw. der Mahd außerhalb der regulären Brutzeiten (01.02.-30.11.) hinsichtlich der Vorkommen von Nestern/ Brutpaaren durch qualifiziertes Fachpersonal (Ornithologe). Bei Vorkommen von Nestern ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

III.5.4) Kontinuierliches Baugeschehen ab dem 01.03. bis zum Ende der Bauzeit um eine gleichbleibende Störung hervorzurufen und ein bauzeitliches Brutgeschehen in den Bäumen und Gehölzen sowie auf der Freifläche zu verhindern.

III.5.5) Wiederholte Kontrollen des Baufeldes bei diskontinuierlichem Baugeschehen während der Brutzeit (01.02.-30.11.) unter Abstimmung mit der ÖBB im Abstand von ca. 4 Wochen ab Beginn der Unterbrechung der Bautätigkeiten.

III.5.6) Installation von angepasster Beleuchtung (Vermeidung von Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von Bewegungsmeldern im Bereich des Strandwegs; nach unten ausgerichtete Beleuchtung mit einer maximalen Lichtstreuung von 0,1 lx in die angrenzenden Gehölzbestände) unter Verwendung von überschilderten Leuchtmitteln (Lichtspektrum zwischen 540 – 590 nm; Farbtemperatur < 2.700 Kelvin) auf möglichst geringer Höhe.

III.5.7) Gestaltung der Außenanlagen mit einheimischen Stauden, Gehölzen und Bäumen (z.B. Wildapfel, Eberesche, Schlehe, Weißdorn und Hundsrose) zur Schaffung von Nahrungsquellen.

III.5.8) Aufstellung eines temporäre Amphibienzauns aus Wurzelschutzfolie (mind. 40 cm hoch und 10 cm Einbindung ins Erdreich) mit nach außen gerichtetem Übersteigschutz und Kleintiertunneln sowie Wartung und Instandhaltung des Zauns während der erarbeiten.

III.5.9) Planung und Verbau von kleintiergerechten Wassersammlern und Wasserleitungssystemen (v.a. Gullys und Borte) im Zuge der ökologischen Baubegleitung.

III.5.10) Im Wirkungsbereich der Planung liegende, geschützte Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustands oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen können, unzulässig.

III.6) Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff in die Belange von Natur und Umwelt wurde gem. HzE 2018 rechnerisch ermittelt und wird über die Zahlung in das Ökopunktekonto NWM 033 „Moorwald Lenorenwald bei Klütz“ kompensiert. Das Ökopunktekonto umfasst derzeit 215.337 verfügbare Ökopunkte (Stand 15.12.2023). Der Bedarf im Umfang von ca. 26.020 m² EFÄ kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden.

Der Verlust des Brombeergebüschs (geschütztes Feldgehölz gem. § 20 NatSchAG M-V) wird durch Zahlung in das Ökopunktekonto NWM-007 „Umbau von Pappelbeständen zwischen Bahndamm und Graben zum Mühlenteich Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow“ kompensiert. Das Ökopunktekonto umfasst derzeit 6.732 verfügbare Ökopunkte (Stand 19.04.2024). Der Bedarf im Umfang von ca. 327m² EFÄ kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden.

Inhaltsverzeichnis

Teil A – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	10
1. Planungsgegenstand	10
1.1. Planungsanlass	10
1.2. Erforderlichkeit der Planung	10
1.3. Lage und Größe des Änderungsbereiches	10
1.4. Plangrundlage	10
1.5. Bestandteile des Bebauungsplanes	10
1.6. Wesentliche Rechtsgrundlagen	11
2. Planverfahren	11
2.1. Planverfahren	12
2.2. Verfahrensablauf	12
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	13
3.1. Landesraumentwicklungsprogramm	13
3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm	14
3.3. Flächennutzungsplan	15
3.4. Landschaftsplan	15
3.5. Bestehende Bebauungspläne	15
4. Planungsziele und Planungsalternativen	16
4.1. Planungsziele	16
4.2. Städtebauliches Konzept	16
4.3. Planungsalternativen	17
5. Inhalt des Bebauungsplanes	17
5.1. Art der baulichen Nutzung	17
5.2. Maß der baulichen Nutzung	18
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.4. Verkehrliche Erschließung	19
5.5. Grünordnerische Festsetzungen	20
5.6. Ver- und Entsorgung	21
5.7. Immissionsschutz	23
6. Örtliche Bauvorschriften	24
6.1. Dachformen und Dachneigung	24
6.2. Einfriedungen	24
7. Flächenbilanz	24
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung	24
8.1. Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung	24
8.2. Verkehrliche Auswirkungen	25
8.3. Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung	25
8.4. Denkmalschutz	25
8.5. Waldbelange	26
8.6. Abfall- und Kreislaufwirtschaft	26
8.7. Belange der Landwirtschaft	26
8.8. Folgebedarfe im Bereich technische Infrastruktur	26
8.9. Auswirkungen auf die Umwelt	27
8.10. Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	27
9. Lagenetz des Vermessungswesens	27
10. Kosten	27

11.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	28
11.1.	Bodenordnung	28
11.2.	Städtebauliche Verträge	28
12.	Gutachten	28
Teil B – UMWELTBERICHT		29
1.	Einleitung	29
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	29
2.	Beschreibung der Planung	30
2.1.	Untersuchungsraum	30
2.2.	Kurzdarstellung der Ziele der Änderung des Bebauungsplans	30
3.	Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen	31
3.1.	Fachgesetze und einschlägige Vorschriften	31
3.2.	Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen	34
3.3.	Schutzgebiete	35
4.	Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung	35
4.1.	Naturraum/ Relief	35
4.2.	Boden	35
4.3.	Fläche	36
4.4.	Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer	37
4.5.	Klima/ Klimawandel/ Luftqualität	38
4.6.	Vegetation/ Biotope/ Baumbestand	39
4.7.	Fauna	43
4.8.	Schutzgebiete	47
4.9.	Landschaftsbild	47
4.10.	Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung	49
4.11.	Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	49
4.12.	Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe	49
5.	Eingriffe in Natur und Landschaft	50
5.1.	Eingriffsermittlung	50
5.2.	Kompensation der Eingriffe	53
6.	Zusätzliche Angaben	55
6.1.	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung	55
6.2.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	55
6.3.	Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	55
6.4.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	56
6.5.	Grünordnerische Festsetzungen/ Ersatzmaßnahmen Artenschutz/ Artenschutzrechtliche Hinweise	56
7.	Zusammenfassung	63
8.	Quellenverzeichnis	64

TEIL A – STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. Planungsgegenstand

1.1. Planungsanlass

Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten der Region Westmecklenburg. Sie gehört zum Amt Schönberger Land im Landkreis Nordwestmecklenburg. Anlass der Planung ist das Vorhaben eines privaten Entwicklers, der im Ortsteil Pötenitz eine Ferienhausbebauung umsetzen möchte. Die Stadt Dassow möchte hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

1.2. Erforderlichkeit der Planung

Da die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ das geplante Vorhaben nicht ermöglichen, ist die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ erforderlich.

1.3. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Schlossbereich - Wiesenkamp“ soll für den Bereich Flurstücke 15/1, 16/1, 16/2, 17/1, 17/3, 17/4, 18, 183, 16 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Pötenitz geändert werden. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst das Ferienhausgebiet und den Strandweg von seiner Einmündung in die Bergstraße bis zur nördlichen Baugebietsgrenze.

Begrenzt wird das ca. 1,0 ha große Plangebiet

- im Norden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen (Flurstücke 145/1, 145/2, 146/1, 5),
- im Osten durch die Flurstücke 19/3 und 19/4 der Flur 3 und Flurstück 35 der Flur 4,
- im Süden durch Einzelhausbebauung mit großzügigen Gartengrundstücken (Flurstücke 6, 7, 8).

1.4. Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Lage- und Höhenplan im Maßstab M 1:500 mit dem Höhenbezugssystem DHHN2016 und dem Lagebezug ETRS89, erstellt durch Golnik & Partner – Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure mbB.

1.5. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ der Stadt Dassow besteht aus:

- Teil A -Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M. 1:500 mit der Planzeichenerklärung und Verfahrensübersicht
- Teil B -Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.6. Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Stadt Dassow werden folgende Rechtsgrundlagen zugrunde gelegt:

- Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung — PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802,1808).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVOBl. M-V S. 934)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)

2. Planverfahren

2.1. Planverfahren

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ wird im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt.

2.2. Verfahrensablauf

Die Stadtvertretung Dassow hat mit Beschluss vom 17.05.2022 die Entwicklung des Gebietes zu einem Ferienhausgebiet befürwortet. Dabei wurde festgehalten, dass die Abgrenzung des im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiets nicht überschritten werden darf und die Bettenkapazität aus dem Flächennutzungsplan einzuhalten ist.

Der Aufstellungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ wurde durch die Stadtvertretung am 01.11.2022 gefasst.

Die Stadt Dassow hat die Planungsabsichten frühzeitig gemäß § 17 Landesplanungsgesetz mit den städtebaulichen Zielsetzungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg sowie dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt. Die Landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vom 08.09.2023 mit dem Bewertungsergebnis vor, dass das Vorhaben mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

2.3. Ergebnisse der Beteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.06.2023 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die Planunterlagen wurden im Zeitraum vom 10.07.2023 bis einschließlich 10.08.2023 öffentlich ausgelegt und zusätzlich unter den Adressen www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen und https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene/Plaene_in_Aufstellung in das Internet eingestellt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sind seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen mit folgenden Punkten eingegangen:

- Hinweise zum Verfahrensablauf und Auswirkungen der Planung
- Verweis auf Flächennutzungsplan und Größe des Vorhabens
- Hinweis zu Änderung des bestehenden Planrechts und der bestehenden Nutzung
- Hinweise zu Brandschutz, Entwässerung, Versiegelung
- Inhaltliche Anmerkungen zu Satzung bzgl. Festsetzungen zu baulichen Anlagen, Stellplätzen, Energiezentrale

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 14.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung betragen insbesondere folgende Punkte:

- Bauleitplanung: Inhaltliche Rückfragen und Anmerkungen zu Satzung, Planzeichnung und Begründung und redaktionelle Hinweise
- Immissionsschutz: Hinweis zu möglichen Emissionen der Energiezentrale
- Naturschutz: Hinweise zur Erstellung eines Umweltberichts und Natura2000-Vorprüfung, Baumerhalt und Artenschutz
- Straßenausbau: Ausbau der Mischverkehrsfläche und Wendeanlage für Müllfahrzeuge

- Waldabstand: Beurteilung des Waldabstands und Hinweis zur Freihaltung
- Brandschutz: Hinweise zum Löschwasserbedarf und Erreichbarkeit von Löschwasserentnahmestellen
- Denkmalschutz: Wahrung des Umgebungsschutzes und städtebauliche Reaktion auf das angrenzende Denkmal
- Ver- und Entsorgung: Hinweis zur inneren und äußeren Erschließung durch Versorgungsleitungen
- Oberflächenentwässerung: Hinweise zur Flächenversiegelung und Ableitung

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.02.2024 wurde die Öffentlichkeit über die erneute Beteiligung unterrichtet. Die Planunterlagen wurden im Zeitraum vom 04.03.2024 bis einschließlich 08.04.2024 öffentlich ausgelegt und zusätzlich unter den Adressen <https://www.schoenberger-land.de/Bekanntmachungen/Auslegungen> und <https://www.bauportal-mv.de> in das Internet eingestellt. Es ist eine Stellungnahme eingegangen, die eine Freihaltung der Fläche von Bebauung fordert oder alternativ eine Nutzung als Tennishalle. Es werden Bedenken zur Entwässerung, Erschließung und zu den Auswirkungen der Planung vorgetragen.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 31.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um eine Stellungnahme gebeten. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung betragen insbesondere folgende Punkte:

- Bauleitplanung: Inhaltliche und redaktionelle Anmerkungen zu Satzung, Planzeichnung und Begründung
- Brandschutz: Hinweise zum Löschwasserbedarf und Erreichbarkeit von Löschwasserentnahmestellen
- Denkmalschutz: Redaktionelle Anmerkungen zum Umgebungsschutz
- Entwässerung: Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und zum vorhanden Regenrückhaltebecken
- Immissionsschutz: Hinweis zu möglichen Emissionen durch die Energiezentrale
- Natur-/Artenschutz: Hinweise zu Ökokonto, Baum- und Biotopschutz, Wurzelschutz, CEF-Maßnahmen, Ersatzhabitaten, Baumliste
- Straßenausbau: Ausbau der Mischverkehrsfläche und Wendeanlage für Müllfahrzeuge
- Abfallwirtschaft: Redaktionelle Anmerkung zum Müllsammelplatz
- Nachhaltiges Bauen: Anmerkungen zu Flächenversiegelung, Gebäude-Energiestandard, Stellplätzen, Begrünung, Bauweise
- Ver- und Entsorgung: Hinweis zur inneren und äußeren Erschließung durch Versorgungsleitungen und deren rechtliche Sicherung

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm

Die Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt.

Laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V und der Karte M 1:100.000 des RREP WM befindet sich das Plangebiet in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus (vgl. Programmsatz 4.6 (4) LEP M-V) bzw. einem Tourismusentwicklungsraum (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM) sowie einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. Programmsatz 4.5 (3) LEP M-V).

Der Tourismus ist ein wichtiger Wirtschaftsbereich mit einer großen Einkommenswirkung und Beschäftigungseffekten im Land. Er soll aufgrund seiner vielfältigen Wechselwirkungen mit anderen Wirtschaftsbereichen nachhaltig weiterentwickelt werden. Die natur- und kulturräumlichen Potenziale des Landes sollen erhalten werden und durch den Tourismus genutzt werden (vgl. Programmsätze 4.6 (1 und 2) LEP M-V). Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen.

Landwirtschaftliche Flächen werden mit dem in Rede stehenden Vorhaben nicht in Anspruch genommen, so dass die Belange der Landwirtschaft nicht nachteilig berührt werden.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm

Der Stadt Dassow wird im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg von 2011 (RREP) gem. 3.2.2 (1) Z RREP die Funktion eines Grundzentrums im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis zugewiesen. Diese Räume sollen unter Nutzung ihrer hervorgehobenen Entwicklungspotenziale und Standortbedingungen als Wirtschafts- und Siedlungsstandorte so gestärkt und weiterentwickelt werden, dass sie einen nachhaltigen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten und Entwicklungsimpulse in die strukturschwachen Ländlichen Räume geben können. Pötenitz und die nähere Umgebung sind gleichzeitig als Tourismusentwicklungsgebiet und Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt.

Das RREP 2011 spezifiziert unter 3.1.3 Abs. 3 Tourismusräume: „In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden.“ Mit Blick auf die benachbarte Aktivierung der Schlossanlage als großflächige Hotel- und Ferienapartmentanlage, kann in Pötenitz durch die vorgesehene kleinteilige Ferienhausbebauung im Plangebiet insgesamt ein ausdifferenziertes Angebot für verschiedene Zielgruppen geschaffen werden.

Das im RREP für die Region dargestellte Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beimessen. Ein Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen durch andere Raumnutzungen sollte soweit als möglich vermieden werden, zumindest sollte bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden (RREP 3.1.4 Abs. 1 und 2). Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben: Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine nicht landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern eine Grünfläche am Rande einer Ackerfläche. Für die Fläche besteht zudem bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 2 für eine Tennishalle.

In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden. Insbesondere sollen die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung genutzt, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden (vgl. Programmsatz 3.1.3 (3) RREP WM). Die Nachfrage nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern soll vor allem in den Tourismusräumen gedeckt werden. Einer Umnutzung in Dauerwohnungen soll entgegengewirkt werden (vgl. Programmsatz 4.2 (8) RREP WM). Durch die geplante Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO wird eine dauerhafte Wohnnutzung rechtlich ausgeschlossen.

Es kann für die Planung somit eine Vereinbarkeit mit den vorgenannten Programmsätzen der Regional- und Landesplanung hergestellt werden.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Flächennutzungsplan der Stadt Dassow | Planteil 2 | Neubekanntmachung gem. § 6 Abs. 6 BauGB | 14. Mai 2019) stellt für den Änderungsbereich ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 10 BauNVO fest und spezifiziert dies mit dem Zusatz „Ferienhausgebiet“.

Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar.

3.4. Landschaftsplan

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gutachtliche Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern und der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg beachtet. Im Landschaftsplan werden die Zielsetzungen entsprechend berücksichtigt.

Der Landschaftsplan der Stadt Dassow wurde mit Datum 19.12.2012 fertiggestellt. Der Entwurf (Anlage 12 des LP) weist für den Geltungsbereich ein Sondergebiet aus. Der Fundplatz eines Bodendenkmals wurde nachrichtlich dargestellt. Den Geltungsbereich im Westen und Norden rahmend ist der Vorschlag für eine Schutzgebietsgrenze „LSG“ dargestellt. Für dieses LSG ist keine Satzung beschlossen worden.

Aus dem Landschaftsplan ergeben sich im Hinblick auf das Planverfahren keine Vorgaben.

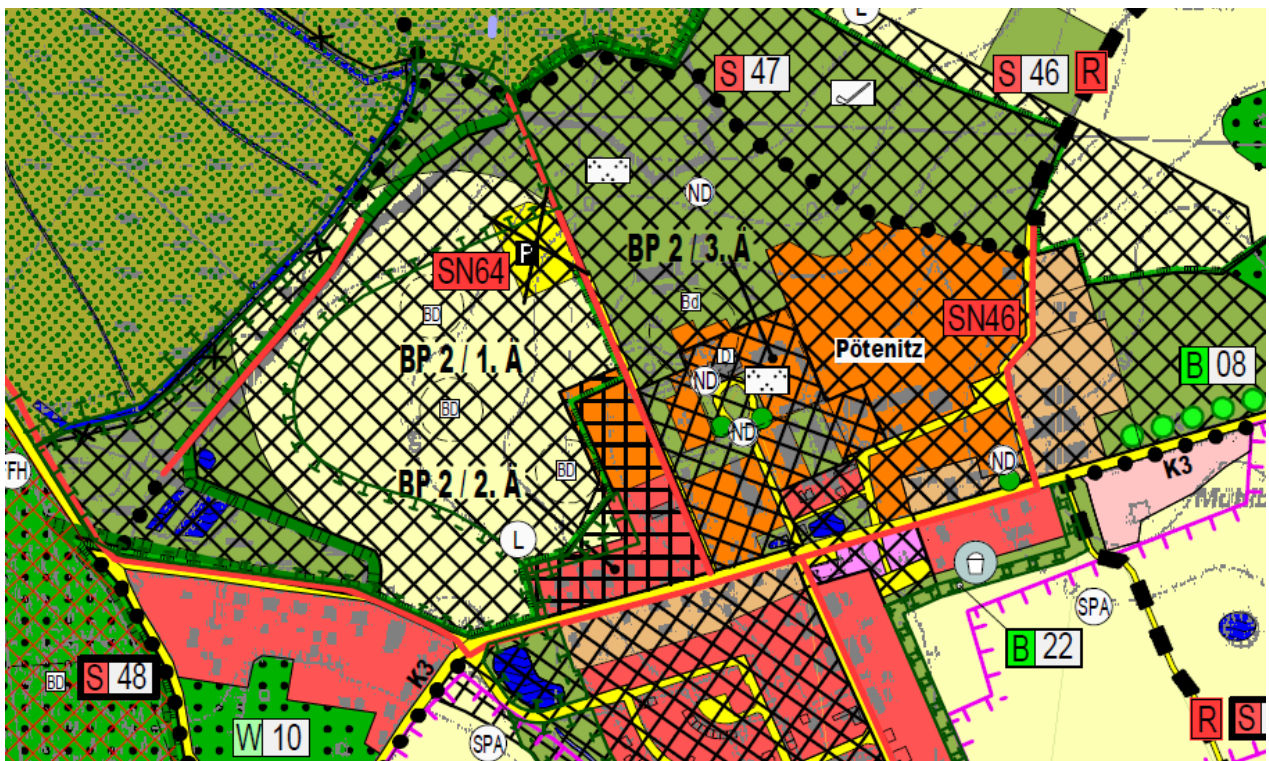


Abbildung 1 Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Dassow, 19.12.2012 (endgültiges Exemplar)

3.5. Bestehende Bebauungspläne

Für den Plangeltungsbereich gilt bisher der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Pötenitz „Schlossbereich – Wiesenkamp“ (12.09.1997).

Die Fläche ist dabei als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ festgesetzt. Das Gebiet SO_F4 ist gemäß Bebauungsplan ausschließlich für die Errichtung einer Tennishalle und den zugehörigen Nebenanlagen vorgesehen. Die Bebauung ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Die Baugrenzen dürfen bis zu einer Tiefe von 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, wie Eingangsbereiche, überschritten werden. Für

das Gebiet SO_F4 ist eine maximale GRZ 0,4, die Geschossflächenzahl 0,6 als Höchstmaß und eine maximale Firsthöhe von 9,0 m zulässig.

4. Planungsziele und Planungsalternativen

4.1. Planungsziele

Die Ortslage Pötenitz ist gemäß dem im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow formulierten städtebaulichen Ziel ein Schwerpunkt für die touristische Entwicklung in der Gemeinde. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet werden im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Schlossbereiches verschiedene Beherbergungsangebote (Hotel, Ferienwohnungen) und zugehörige Infrastruktur neu geschaffen. Auf der Fläche des Plangebiets wird hingegen eine wesentlich kleinteiligere Bebauung angestrebt.

Es ist geplant, freistehende Ferienhäuser mit jeweils max. 90 m² Gebäudegrundfläche und großzügigen Gartengrundstücken zu errichten. Damit fügt sich das Vorhaben zum einen im Maßstab in die umgebende Siedlungsstruktur ein, zum anderen ist es geeignet, die im benachbarten Entwicklungsbereich der ehemaligen Gutsanlage geplanten Beherbergungsmöglichkeiten sinnvoll zu ergänzen.

4.2. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit 15 freistehenden Ferienhäusern vor, die zum Teil von einem privaten Stichweg und zum Teil direkt vom öffentlichen Strandweg aus erschlossen werden. Der Strandweg wird für die Erschließung des Gebiets ausgebaut.

Aufgrund der Siedlungsrandlage an der Feldkante wird bei der Umsetzung des Vorhabens vor allem auf eine angemessene Maßstäblichkeit der Bebauung und auf einen angemessenen Übergang der Gärten in die offene Landschaft geachtet.

Die Erschließung der Ferienhäuser soll über einen neu anzulegenden privaten Stichweg sowie zum Teil von der öffentlichen Straße Strandweg aus erfolgen, die zu diesem Zweck durch die Vorhabenträger ausgebaut werden soll.

Es ist vorgesehen, dass die Errichtung der Ferienhäuser aus einer Hand erfolgt, und dabei nur wenige sich in Grundriss und Gestaltung unterscheidende Typen angeboten werden, sodass die Bebauung eine einheitliche gestalterische Handschrift tragen wird.

Gleiches gilt auch für die Gartengestaltung, es ist vorgesehen, die Grundstücke untereinander nicht durch Zäune abzugrenzen, sondern die einzelnen Parzellen lediglich durch abschnittsweise Bepflanzungen zu akzentuieren. Zu dem privaten Erschließungsweg und dem Strandweg sind Heckenpflanzungen als Abgrenzung vorgesehen.

Die Versorgung mit Energie und Wärme soll über eine gemeinschaftliche Energiezentrale erfolgen. Ebenso soll auch die Müll- und Wertstoffsammlung an einer zentralen Stelle organisiert werden. Hierdurch reduzieren sich die Kfz-Verkehre im Plangebiet auf ein Minimum.

Die Bettenanzahl wird über einen städtebaulichen Vertrag für das Plangebiet auf maximal 52 Betten beschränkt. Es sind 15 Häuser mit je einer Ferienwohnung vorgesehen. Entsprechend ergibt sich bei einer Belegung von 3 – 4 Personen, eine Bettenanzahl von max. 52. Dies entspricht der Bettenkapazität, die bei der seinerzeitigen Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen der dortigen FFH-Verträglichkeitsuntersuchung angenommen worden ist.

4.3. Planungsalternativen

Gem. den Programmsätzen 4.1 (5) Z LEP M-V und 4.1 (2) Z RREP WM sind in den Gemeinden die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Die Stadt Dassow hat im Rahmen der Aufstellung ihres Flächennutzungsplanes in der Fassung der 1. Änderung der Neubekanntmachung die Eignung verschiedener Ortslagen im Küstenbereich für eine fremdenverkehrliche Entwicklung überprüft und in der Abwägung beschlossen, derartige Nutzungen schwerpunktmäßig in dem Bereich rund um das ehemalige Gut Pötenitz weiterzuverfolgen. Entsprechend ist im Flächennutzungsplan eine Darstellung des Plangebiets als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 10 BauNVO mit dem Zusatz „Ferienhausgebiet“ erfolgt.

Das Vorhaben stellt eine Ergänzung zur bereits im Verfahren befindlichen Entwicklung der ehemaligen Gutsanlage dar. Das geplante Vorhaben befindet sich in direkter Anbindung an den benachbarten Entwicklungsbereich (5. Änderung B-Plan Nr. 2) sowie die südlich vorhandene Bestandsbebauung. Mit dem Vorhaben erfolgt auch weiterhin eine Konzentration der touristischen Infrastruktur auf den nördlichen Bereich der Ortslage im unmittelbaren Umfeld der Gutsanlage.

Aufgrund der Nähe zur touristischen Entwicklung der direkt angrenzenden, denkmalgeschützten Schlossanlage und der fußläufigen Erreichbarkeit des Strandes sowie der bereits vorhandenen Erschließung durch den Strandweg eignet sich der Standort im besonderen Maße für Ferienhäuser. Für den Standortwahl spricht zudem, dass die an das Plangebiet angrenzende Bergstraße als Bestandteil des bedeutsamen flächenerschließenden Straßennetzes und regional bedeutsames Radroutennetz ausgewiesen ist.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO FH) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Das Ferienhausgebiet (SO FH) dient der Unterbringung von Ferienhäusern. Es sind nur Ferienhäuser zulässig, die auf Grund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem ständig wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Dauerwohnen ist somit ausgeschlossen.

Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan werden zudem zwischen der Stadt Dassow und dem Vorhabenträger Regelungen getroffen, die eine Umwandlung der Ferienhäuser in Zweit- oder Dauerwohnungen ausschließen und den Betrieb der Ferienhäuser aus einer Hand sicherstellen.

Die Gebäudegrundfläche (Grundrissfläche) der einzelnen Ferienhäuser wird gemäß § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 90 m² je Gebäude begrenzt. Dabei bleiben Terrassen und Dachüberstände unberücksichtigt.

Während die östlich an das Plangebiet angrenzende ehemalige Gutsanlage durch bauliche Strukturen größeren Maßstabs geprägt ist und diese Bebauung unmittelbar angrenzend an das Plangebiet östlich des Strandwegs auch durch Geschossbauten mit jeweils mehreren Ferienapartments ergänzt werden soll (5. Änderung B-Plan Nr. 2) zeichnet sich die Bebauung westlich des Strandwegs im Übergang zur Bergstraße durch eine Einzelhausbebauung in offener Bauweise aus. Die Grundflächen der Wohngebäude betragen zwischen 85 und 250 m². Um einen verträglichen Übergang zwischen der südlich / südwestlich angrenzenden Wohnbebauung, der Bebauung auf der ehemaligen Gutsanlage und dem westlich angrenzenden offenen Landschaftsraum zu schaffen, wird die Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser mit Rücksicht auf die besondere Eigenart des

Gebietes und unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten auf 90 m² je Gebäude begrenzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl wird verzichtet, da ausweislich des städtebaulichen Entwurfes unterschiedlich große Baugrundstücke entstehen werden. Die zulässige Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO wird stattdessen durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche je Baugrundstück bestimmt. Die zulässige Grundfläche I (GR) je Baugrundstück gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich aus dem Planeinschrieb in den einzelnen Baufeldern.

Dachüberstände und Terrassen gehören nicht zu der gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO festzusetzenden Grundfläche der Ferienhäuser. Flächen für Dachüberstände und Terrassen werden in die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO eingerechnet. Die zulässige Grundfläche I (GR) je Baufeld wird demnach mit 150 m² festgesetzt. Da die Gebäudegrundfläche der einzelnen Ferienhäuser auf der Grundlage von § 10 Abs. 4 Satz 2 BauNVO jeweils auf 90 m² begrenzt ist (siehe 5.1), können z.B. an das Ferienhaus angebaute Terrassen eine Fläche von bis zu 60 m² einnehmen.

Die Begrenzung der Grundfläche gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO erfolgt mit dem Ziel, die Versiegelung zum Schutze des Bodens auf das notwendige Maß zu begrenzen.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden je Ferienhaus durch einzelne Baufenster festgesetzt, um die Gebäudestellung dem städtebaulichen Entwurf entsprechend zu fixieren. Alle Ferienhäuser erhalten somit einen Ausblick in die freie Landschaft. Die Baufenster werden zeichnerisch mit 100 – 140 m² etwas größer ausgewiesen als die zulässige Grundfläche der Ferienhäuser gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO (90 m²). Diese Art der Festsetzung wird gewählt, um eine gewisse Flexibilität in der Ausgestaltung und Anordnung der Gebäude innerhalb der Baufenster zu ermöglichen. Innerhalb der Baufenster können, unter Einhaltung der Grundfläche von 90 m², Ferienhäuser mit verschiedenen, unterschiedlich großen Grundrisskonfigurationen umgesetzt werden.

Der seitliche und rückwärtige Grenzabstand von 3,0 m für Gebäude wird durch die Baufenster eingehalten.

Terrassen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Terrassen uneingeschränkt zulässig, sofern die festgesetzte Grundfläche insgesamt eingehalten wird.

Um für die Ferienhäuser die Errichtung großzügiger Terrassen zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen durch ebenerdige oder gegenüber dem Gelände leicht abgesenkte Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden dürfen.

Am Strandweg werden die Giebelseiten der geplanten Ferienhäuser als Baulinie festgesetzt, da hier mit Rücksicht auf das östlich benachbarte Denkmal eine straßenparallele Bauflucht der Giebel sichergestellt werden soll.

Gebäudehöhen, Trauf- und Firsthöhen

Die Ferienhäuser im Plangebiet sollen mit Satteldächern errichtet werden (vgl. Örtliche Bauvorschriften). Dabei soll es im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ermöglicht werden, dass das Obergeschoss auch als Vollgeschoss gemäß Landesbauordnung ausgebaut wird. Um übermäßig hohe, ortsuntypische Gebäude zu vermeiden, sollen die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude begrenzt werden. Die Höhenlage der Grundstücke und die Höhenlage der angrenzenden Erschließungsstraßen im Plangebiet variiert, weshalb sich unterschiedliche festzusetzende maximale Trauf- und Firsthöhen ergeben. Das natürliche Gelände im Plangebiet verläuft abschüssig vom Strandweg in Richtung offener Landschaft zwischen 13,4 m über Normalhöhennull (üNNH) (Südosten) und 12,7 m üNNH (Südwesten) und 11,0 m üNNH (Südwesten) und 10,2 m üNNH (Nordwesten). Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden zur eindeutigen Bestimmtheit als absolutes Maß in Metern über Normalhöhennull (üNNH) festgesetzt. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden traufseitigen Mauerwerks und der Oberseite der Dachhaut des Hauptdaches (oberer Bezugspunkt). Die Firsthöhe bemisst sich am höchsten Punkt des gedeckten Daches.

Um ein Pumpen von Schmutzwasser zu vermeiden, sollen die Gebäude nicht tiefer als die herzustellenden Erschließungsanlagen liegen. Im Ergebnis werden sich Traufhöhen von ca. 4,3 m – 4,5 m über Gelände und Firsthöhen von ca. 9,0 m – 9,2 m über Gelände ergeben. Mit dieser Festsetzung wird gleichzeitig sichergestellt, dass die Gebäude eine ein- bis maximal zweigeschossige Anmutung bewahren. Die südlich und südwestlich gelegenen Wohngebäude sind ebenfalls ein- bis zweigeschossig ausgebildet. Östlich des Strandwegs werden im Zuge der Neubebauung der ehemaligen Gutsanlage mehrgeschossige Gebäude entstehen.

Nebenanlagen

Um den gewünschten Charakter eines durchgrünten Gebiets sicherzustellen und einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, wird der Umfang von Nebenanlagen beschränkt. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Geräteschuppen, Gartenhäuser, Fahrradschuppen, Außensaunen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit die Nebenanlagen die Freiraumgestaltung nicht dominieren, wird ihre Grundfläche auf insgesamt 20 m² je Baugrundstück beschränkt.

Die Versorgung des Ferienhausgebiets mit Strom und Wärme soll zentral organisiert werden. Zu diesem Zweck soll am Eingang des Ferienhausgebietes die Errichtung einer Energiezentrale, kombiniert mit einem Müll- und Wertstoffsammelplatz, mit einer Grundfläche von 60 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 m ermöglicht werden.

5.4. Verkehrliche Erschließung

Strandweg

Die Erschließung der am Strandweg gelegenen Gebäude erfolgt über den auszubauenden Strandweg.

Der Ausbau des Strandwegs von der Bergstraße bis zur Wendeanlage wird im Entwurf als Wohnstraße nach RAS 06 dimensioniert (Erschließungsstraße ES V, Längenentwicklung bis ca. 300 m, Verkehrsstärke analog Wohnweg (<150 KFZ/h – Wohnstraße <400 KFZ/h), und als verkehrsberuhigter Bereich mit Entwurfsgeschwindigkeit von 6 km/h vorgesehen. Die gewählte durchschnittliche Fahrbahnbreite von 4,75 m ermöglicht den Begegnungsfall Pkw/Pkw und berücksichtigt abschnittsweise 5,5 m breite Ausweichstellen für Pkw/Müllfahrzeug.

Der Bebauungsplan kann mit seinen Festsetzungen der straßenverkehrsbehördlichen Anordnung nicht vorgreifen. Gleichwohl ist seitens der Gemeinde vorgesehen, die Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche, umgangssprachlich Spielstraße, anzulegen, sodass aufgrund der baulichen

Ausgestaltung eine Befahrbarkeit nur in Schrittgeschwindigkeit möglich ist. Aufgrund der geringen Frequentierung wird ein separater Gehweg oder Geh-/Radweg für nicht erforderlich gehalten.

Die Einmündung in die Kreisstraße (Bergstraße) berücksichtigt mit 5,5 m Breite eine entsprechende Aufstellbreite für das Müllfahrzeug.

Nördlich der Wendeanlage werden weitere vier Grundstücke vom Strandweg erschlossen, in diesem Abschnitt wird eine Fahrbahnbreite von 4,0 m (Begegnungsfall analog eines Wohnwegs Pkw/Rad (Länge bis max. 100 m) für ausreichend gehalten.

Da der Strandweg in Verlängerung ein wichtiger Zugang zur nahegelegenen Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf darstellt, wird dieser in Verlängerung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radbereich“ mit 3,0 m Breite ausgebildet.

Privater Stichweg

Die zum Siedlungsrand ausgerichteten Ferienhäuser werden über einen privaten Stichweg erschlossen, der als Wohnweg mit durchschnittlich 5,0 m Gesamtbreite hergestellt werden soll. An seinem Ende ist ein Wendehammer für Lieferfahrzeuge berücksichtigt. Der private Stichweg soll für Fußgänger und Radfahrer öffentlich begehen- und befahrbar sein, Kfz dürfen den Stichweg nur als Anlieger befahren, zudem Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger, die Leitungen unterhalten (GFL 1).

Geh-/Radweg zum Strandweg

Der private Stichweg und der Strandweg sollen durch einen ca. 3,5 m breiten privaten, aber öffentlich begehen- und befahrbaren Geh- und Radweg verbunden werden, um die Wegevernetzung im Gebiet zu verbessern (GFL 2).

Stellplätze und private Wege auf den Grundstücken

Je Ferienhaus wird mindestens ein Pkw-Stellplatz auf dem Baugrundstück vorgehalten.

Über die nach I.2.1 festgesetzte Grundfläche von 150 m² je Baugrundstück hinaus ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Fußwege eine Fläche von insgesamt 60 m² je Baugrundstück zulässig.

Private Stellplätze, Zufahrten sowie Fußwege sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen herzustellen, wie z.B. Rasen- oder Dränpflaster. Damit sollen die Auswirkungen der Versiegelung durch Stellplätze und Wege auf die Funktionen von Boden und Grundwasser vermindert werden.

5.5. Grünordnerische Festsetzungen

Anpflanzgebote, Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Bepflanzungen

Entsprechend der Zielsetzung, den Übergang in den Landschaftsraum zu gestalten, werden Erhaltungs- und Pflanzgebote festgesetzt. Dies betrifft vier erhaltenswerte Bäume entlang des Strandwegs und die geschützten Strukturen im Norden des Gebiets.

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine öffentlichen oder privaten Grünflächen ausgewiesen.

Entlang der öffentlichen Straße sowie zur südlichen Rahmung des Plangrundstücks werden innerhalb der Grundstücksflächen Anpflanzungen von Hecken festgesetzt. Zudem ist auf jedem Grundstück ein Laubbaum mittlerer Größe anzupflanzen.

Eingriffsmindernd sind nicht einem regelmäßigen Fahrverkehr dienende Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen. Möglich ist die Befestigung mittels Schotterrassen, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Biotopschutz: Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein nach §20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop (Feldgehölz, hier: Brombeergebüsch). Nach §20 Abs.1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustandes oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotopes führen können, unzulässig. Ein Erhalt des Gehölzes ist nicht möglich. Entsprechend wird ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz gestellt. Der Eingriff in das Gehölz wird nach HzE 2018 bewertet. Es wird eine entsprechende Kompensationsmaßnahme ausgewiesen.

Artenschutz: Aufgrund der Beanspruchung potenzieller Amphibien-Habitate wird die Schaffung von Landlebensstätten für streng geschützte Amphibienarten (hier: Kammolch, Moorfrosch) auf einem auf Flurstück 146/1, Flur 4, Gemarkung Pötenitz herzustellenden 7,50 m breiten Brachsaum als CEF-Maßnahme festgesetzt. Diese umfasst auch die Anlage von 4 Totholzhaufen mit den Mindestmaßen 2 m x 1,5 m x 1,5 m (Länge x Breite x Höhe). Der Streifen ist dauerhaft als extensive Mahdfläche mit bis zu 2-maliger Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Schnittgut ist zu beräumen und abzufahren. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren. Diese sind im Abstand von 25 m zueinander zu setzen. Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche durch Aufschüttungen unzulässig. Zulässig sind die Anlage sowie der dauerhafte Unterhalt von erdverlegten Erschließungsanlagen. Die Maßnahme ist vor Baubeginn auszuführen.

5.6. Ver- und Entsorgung

Trinkwasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser besteht für das Plangebiet gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Wasserversorgung für das Plangebiet ist grundsätzlich gewährleistet. Das vorhandene Leitungsnetz muss hierzu von der Bergstraße aus so erweitert werden, dass alle derzeitigen und zukünftigen Bedarfsmengen bereitgestellt werden können. Die Herstellung des neuen Leitungsbestandes sollte aus Kostengründen in Zusammenhang mit dem geplanten Straßenbau im Strandweg erfolgen. Dazu sind Vereinbarungen mit dem ZVG abzuschließen. Vor Beginn der Arbeiten ist ein Antrag auf Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschliesser zu stellen.

Schmutzwasserbeseitigung

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers in dem neuen Ferienhausgebiet müssen neue Schmutzwasserleitungen verlegt werden. Das anfallende Schmutzwasser der vorhandenen Bebauung am Strandweg wird über das bestehende SW-Kanalsystem im Strandweg zur Bergstraße hin abgeleitet. Dieses System kann aufgrund des topographischen Gefälles des überplanten Baubereichs nicht erweitert werden, ohne ggfs. eine Ableitung über Abwasserpumpen herzustellen.

Für die neu geplante Bebauung ist daher im Bereich der geplanten privaten Erschließungsstraße die Neuherstellung eines Schmutzwasserkanalsystems vorgesehen – jedes geplante, anliegende Grundstück erhält einen eigenen SW-Hausanschluss. Das anfallende Schmutzwasser wird über die geplante Schmutzwasserleitung, welche über die geplanten Baugrundstücke im Zusammenhang mit einem Leitungsrecht (L 1) in Richtung des Flurstücks 5 abgeführt wird und dann zum vorh. SW-System mit dem Schacht A9002S1220 angeschlossen. Die Haltung A9002S1220 nach A9002S1131, welche über das Flurstück 3 (Bergstraße Haus 5) führt ist bereits im Eigentum des Zweckverbands Grevesmühlen – entsprechende Dienstbarkeiten auf dem Flurstück liegen dem Zweckverband vor.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserbeseitigung im Gebiet der Stadt Dassow obliegt dem Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen.

Die ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Plangebiet nur mit hohem Aufwand möglich. Dementsprechend ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Das bestehende Kanalnetz im Strandweg eignet sich nur bedingt, das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser mit aufzunehmen, es kann lediglich für einen Teilbereich für die Neuanlage der Erschließungsstraße mit verwendet werden. Für den nördlichen Teil des Strandwegs bis zum geplanten Ausbauende ist das Niederschlagswasser über ein neues Regenwassersystem zu entwässern. Die Neuanlage der Regenwasser-Hauptleitungen erfolgen im Wesentlichen analog des geplanten Schmutzwassersystems in der privaten Erschließungsstraße, werden aber in Richtung Strandweg zusätzlich mit eigenen Haltungen bis zum Wendehammerbereich bzw. über die geplante fußläufige Verbindung zum Strandweg gegenüber dem geplanten SW-System ergänzt, so dass hier das Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen des Strandwegs mit angeschlossen werden kann.

Jedes geplante, anliegende Baugrundstück erhält einen eigenen Regenwasser-Hausanschluss. Zusätzlich wird ebenfalls die private Erschließungsstraße über das neu geplante Regenwasserleitungssystem mit entwässert.

Aufgrund der Höhenlage des Gebiets gegenüber den bestehenden Kanalhöhen im Strandweg soll die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers in südwestliche Richtung erfolgen (Leitungsrecht L 1) und an die bestehenden Kanäle in der Bergstraße anschließen. Durch einen vormaligen Erschließungsträger wurden im Jahr 2007 über ein Flurstück, welches zu dem Zeitpunkt noch unbebaut war, die jeweiligen Schmutz- und Regenwasserleitungen im Vorwege der Bebauung mit einem Wohngebäude hergestellt (Bergstraße Haus 5, Flurstück 3). Der Anschluss der Plangebiets kann folglich an die vorverlegten Leitungssysteme erfolgen. Zur Einbindung der neu herzustellenden Niederschlagswasserkanalisation auf dem Grundstück von Bergstraße Nr. 5 sind entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch zu sichern.

Das bestehende Kanalsystem in der Bergstraße weist in Hinsicht auf das Längsgefälle der Bergstraße und den darin befindlichen Regenwasserkanälen sowie den vorhandenen Leitungsquerschnitten eine ausreichende Leistungsfähigkeit auf. In Richtung des bestehenden Regenrückhaltebeckens ist der weiterführende RW-Kanal unzureichend leistungsfähig, so dass dieser bis zur Einleitung in das Regenrückhaltebecken erneuert werden muss. Weiterhin muss das Regenrückhaltebecken baulich den Erfordernissen der Mehr-Einleitungen gegenüber dem tatsächlichem Ausbauzustand angepasst werden.

Details werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung mit dem Zweckverband Grevesmühlen sowie der unteren Wasserbehörde abgestimmt.

Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren

Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Brandschutz / Löschwasser

Der Brandschutz in der Stadt Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V - BrSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. Der erforderliche Löschwasserbedarf soll mindestens für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Im Extremfall kann eine Löschwasserentnahmestelle bis zu 300 m vom Schutzobjekt entfernt liegen. In der Bergstraße in ca. 300 m Entfernung befindet sich der vertraglich zu Löschwasserzwecken gebundene Hydrant A90002-1042 mit einer Leistung von 48-96 m³/h. Deshalb wird empfohlen, um die Löschwasserversorgung auch innerhalb des Plangebietes mit kurzen Wegen abzusichern, einen weiteren Hydranten in zentraler Lage zwischen den Gebäuden auf dem Gelände zu errichten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz sichergestellt werden. Ein neuer Trafostandort kann bei der Ausbauplanung des Strandwegs berücksichtigt werden.

Die Gasversorgung erfolgt innerhalb des Gemeindegebietes durch die Trave Netz GmbH. Sollte ein Anschluss des Plangebietes benötigt werden, ist dies im Rahmen der technischen Planung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Telekommunikation

Die Stadt Dassow ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Der Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist im Rahmen des Bauantrags- und Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Grundsätzlich ist die Versorgung möglich. Die Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Anforderungen der Telekom im Detail ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Individuelle Müllsammelstandorte sind für die einzelnen Ferienhäuser nicht vorgesehen. Am südöstlichen Rand des Plangebiets soll am Strandweg ein eingehauster Müllsammelplatz für die gesamte Anlage errichtet werden. Die neu herzustellende Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Ein Befahren des nördlichen Teils des Strandwegs sowie der Privatstraße durch Müllfahrzeuge ist daher nicht erforderlich.

Der Abfallwirtschaftsbetrieb hat daher keine Bedenken gegen die Planung geäußert.

5.7. Immissionsschutz

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den Vorentwurf der Satzung der Stadt Dassow über die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Planungsstand vom 24.04.2023 geäußert, da von dem Vorhaben keine immissionsschutzrechtlichen Belange betroffen sind, die im Rahmen des Planverfahrens abschließend zu regeln wären.

Mögliche Emissionen der geplanten Energiezentrale sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach Vorliegen der Detailplanung zu berücksichtigen. Die geplante Energieversorgungsanlage erfüllt nach dem derzeitigen Planungsstand die Vorgaben der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, insbesondere in Bezug auf Punkt 6.1d), welcher die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten festlegt. Die akustischen Emissionen der Anlage sind auf maximal 60 dB(A) während des Tages und 45 dB(A) während der Nacht begrenzt.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1. Dachformen und Dachneigung

Um eine ortstypische Bauform sicherzustellen, sind die Ferienhäuser mit symmetrischen Satteldächern mit einer Neigung zwischen 45°- 50° auszuführen. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen bieten gute Voraussetzungen zur Nutzung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Die Firstrichtung wird vorgegeben, die Gebäude sind giebelständig zu den Erschließungswegen bzw. der freien Landschaft zu errichten und orientieren sich damit an der südlich angrenzenden, ortstypischen Bebauung.

6.2. Einfriedungen

Mit dem Ziel, in der Siedlung einen möglichst grün geprägten, einheitlichen Straßenraum zu schaffen, wird festgesetzt, dass Grundstückseinfriedungen angrenzend an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie zu den festgesetzten Wegerechten für die Allgemeinheit nur mit geschnittenen oder frei wachsenden Laubholzhecken zulässig sind.

Zäune sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

7. Flächenbilanz

Für den Änderungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

SO „Ferienhausgebiet“	10.031 m ²
davon:	
GFL1	602 m ²
GFL2	138 m ²
L1	147 m ²
Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	1.405 m ²
Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	210 m ²
Summe	11.646 m²

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1. Auswirkungen auf die Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung

Es wird eine Fläche überplant, die bereits im Flächennutzungsplan und im bestehenden Planrecht für eine Bebauung und eine touristische Nutzung vorgesehen ist. Entsprechend des Grundsatzbeschlusses der Sitzung der Stadtverwaltung (17.05.2022) überschreitet die vorliegende Planung die Abgrenzungen des ausgewiesenen Sondergebietes im FNP nicht. Dieser sieht eine Bebauung beidseitig des Strandwegs vor. Das Plangebiet bildet zusammen mit dem südlich angrenzenden Wohngebiet eine Kante zum offenen Landschaftsraum nach Westen aus und knüpft mit seiner

Nutzungsart kleinmaßstäblich an die östlich des Strandwegs gelegene großräumliche touristische Entwicklung des ehem. Schlossbereichs an.

Am Siedlungsrand gelegen, orientiert sich die lockere Ferienhausbebauung an den kleinteiligen städtebaulichen Strukturen des südlichen angrenzenden Wohngebiets. Die geplante Bebauung mit freistehenden Ferienhäusern nimmt die bestehende Struktur der Einzelhausbebauung parallel zum Strandweg und der Erschließung der Wohngebäude in zweiter Reihe über einen privaten Stichweg auf und setzt diese in ähnlicher Struktur um.

Mit der Baukörperausweisung mittels Baugrenzen, in Kombination mit der Festsetzung der jeweils maximal zulässigen Grundfläche kann sichergestellt werden, dass pro Gebäude nur eine Einheit realisierbar ist; damit wird mittelbar die Anzahl an Feriengästen begrenzt.

8.2. Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung des Plangebiets werden als sehr gering eingeschätzt. Die Erschließungsanlagen werden bedarfsgerecht auf Kosten des Vorhabenträgers hergestellt. Gemäß dem Grundsatzbeschluss der Stadt Dassow vom 17.05.2022 verpflichtet sich der Vorhabenträger neben der gebietsinternen Erschließung auch zur Herstellung des Strandwegs von der Einmündung in die Bergstraße bis zur nördlichen Plangebietsgrenze. Damit ist eine erhebliche Verbesserung der bestehenden Situation, insbesondere für die Anlieger:innen des Strandwegs zu erwarten. Im Ferienhausgebiet ist nur eine Ferienwohnung pro Gebäude zulässig, sodass die Anzahl der Übernachtungsgäste und damit der Verkehre begrenzt ist. Bei Umsetzung des bisher geltenden Planrechts wäre aufgrund der Zielverkehre von Vereinsmitgliedern zur Tennishalle und Besucher:innen bei etwaigen Turnieren eine ähnlich hohe verkehrliche Belastung des Strandwegs zu erwarten.

8.3. Auswirkungen auf die Wirtschaftsentwicklung

Die bisherige Gebietsausweisung „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ sieht ausschließlich die Errichtung einer Tennishalle und den zugehörigen Nebenanlagen vor. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans trifft die Stadt Dassow Regelungen, um ein zeitgemäßeres Angebot umzusetzen, das den übergeordneten Planungszielen des Landesraumentwicklungsprogramms (siehe 3.1), des Regionalen Raumentwicklungsprogramms (siehe 3.2) und des bestehenden Flächennutzungsplans, der das Gebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 10 BauNVO mit dem Zusatz „Ferienhausgebiet“ (siehe 3.3) festsetzt, entspricht.

Das geplante Sondergebiet wird das lokale und regionale Angebot für Freizeit und Erholung erweitern (§ 1 Absatz 6 Nummer 3 BauGB) und damit zur Sicherung und Entwicklung des Wirtschafts- und Tourismusstandortes Westmecklenburg beitragen (§ 1 Absatz 6 Nummer 8a BauGB).

8.4. Denkmalschutz

Östlich des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal (1075), Pötenitz, Schlossallee 1, Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei. Das Baudenkmal befindet sich auf den Flurstücken 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 29 der Flur 3 in der Gemarkung Pötenitz sowie auf den Flurstücken 35, 36 der Flur 4 in der Gemarkung Pötenitz.

Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des benachbarten Denkmals wird im Sinne des Umgebungsschutzes für die drei der ehemaligen Gärtnerei gegenüberliegenden Ferienhäuser eine einheitliche Raumkante der Giebelseiten zum Strandweg festgesetzt und über Baulinien gesichert.

Des Weiteren ist potenziell der Umgebungsschutz eines im FNP vermerkten, direkt angrenzenden Bodendenkmals auf den Flurstücken 146/1 und 146/2 der Flur 4 mit der Fundplatznummer 5 in der

Gemarkung Pötenitz betroffen. Das Bodendenkmal wird durch die Umsetzung der Planung jedoch nicht berührt.

8.5. Waldbelange

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V) vom 27.07.2011, zuletzt geändert am 22.05.2021 (Gemarkung Pötenitz, Flur 4, Flurstück 35).

Zu dem nordöstlich des Plangebiets gelegenen Wald ist nach § 20 Abs. 1 LWaldG M-V zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen. Gemäß der Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung – WabstVO M-V) vom 20. April 2005 können Ausnahmen von der Einhaltung des Waldabstandes zugelassen werden bei Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung.

Für die Bemessung des Waldabstandes wird auf die im Zusammenhang mit dem Teilbereich der 5. Änderung des BP Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ ergangene Waldumwandlungserklärung verwiesen.

8.6. Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat des Landkreises zu informieren. Der Bauherr ist als Abfallbesitzer nach § 15 KrWG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend § 15 KrWG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen.

8.7. Belange der Landwirtschaft

Nördlich und westlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerbauflächen) an das Plangebiet. In dem betroffenen Gebiet kann es daher gelegentlich zu Lärm- und Lichtimmissionen, oder Staubverwehungen kommen. Dies wird aufgrund der Art der Nutzung (zeitlich begrenzter Ferienaufenthalt) und dem Umstand, dass die Immissionen nur zeitweilig auftreten, für vertretbar gehalten. Nutzungskonflikte werden nicht erwartet.

Für die CEF-Maßnahme ist die Nutzung von Ackerflächen erforderlich. Die hier betroffenen Flächen sind nur von geringem Umfang und befinden sich im Eigentum der Bauherren.

8.8. Folgebedarfe im Bereich technische Infrastruktur

Energie- und Trinkwasserversorgung

Es kann an die Anschlussleitungen für die Trinkwasser-, Gas und Stromversorgung im Strandweg angeschlossen werden. Zusätzlich wird eine Netzstation an der Zufahrt innerhalb des Gebiets vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Anlagen zur Löschwasserbereitstellung, vorzugsweise in Form von Hydranten, sind im Bereich Bergstraße vorhanden. Innerhalb des Plangebiets ist ein zusätzlicher Hydrant vorgesehen. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen bezogen auf das Sielnetz und Leitungen. Diese werden durch den Vorhabenträger erstellt und sofern erforderlich nach der Fertigstellung an den Zweckverband übertragen. Die Kosten übernimmt der Vorhabenträger.

8.9. Auswirkungen auf die Umwelt

Vorbemerkung: Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im nachfolgenden Kapitel der Begründung verwiesen.

Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Der Umweltbericht hat die Vorschläge zur Vermeidung sowie dem Erhalt der ökologischen Funktionalität aus dem vorliegenden AFB übernommen. Die darin formulierten Vermeidungsmaßnahmen sowie die Schaffung von Totholzhaufen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für streng geschützte Amphibienarten sind geeignet, das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden.

Bezüglich der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im Kapitel 4.7 bzw. den AFB verwiesen.

8.10. Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Plangebiet ist am Ortsrand von Pötenitz gelegen und schließt an vorhandene Infrastrukturen an. Das Ortszentrum und die nahegelegene Küstenlandschaft können per Fahrrad und per Fuß auf kurzem Wege erreicht werden.

Energetische Optimierung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Gebäudestellung und der Dachform begünstigt die der Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaikanlagen.

Versorgungstechnik/Energiekonzept

Die Versorgung des Gebietes ist über eine zentrale Energiezentrale vorgesehen.

9. Lagenetz des Vermessungswesens

Im Plangeltungsbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

10. Kosten

Die Kosten zur Aufstellung des Bebauungsplans werden durch die planungsbegünstigten Grundeigentümer übernommen. Der Stadt Dassow entstehen keine Kosten für die Planaufstellung.

11. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

11.1. Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

11.2. Städtebauliche Verträge

Es existiert ein städtebaulicher Vertrag über die Kostenübernahme für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens und die Herstellung und Kostenübernahme der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen.

In einem ergänzenden Erschließungsvertrag soll die abwasserseitige Erschließung und Wasserversorgung des Baugebietes zwischen dem Grundstücksentwickler und dem Zweckverband Grevesmühlen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung geregelt werden.

In einem Vertrag über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen soll die Kostenübernahme und die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden.

12. Gutachten

- Artenschutzfachbeitrag zum Bauvorhaben „6. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz „Schlossbereich-Wiesenkamp“, Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock, den 25.01.2023
- Biotopbericht zur Biotopkartierung im Projekt: „Strandweg Pötenitz“, Jennifer Antonczyk (M.Sc. Landschaftsökologie) für Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock, 11.11.2023
- Natura 2000 – Vorprüfung GGB DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave, grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß, Stralsund 20.12.2023
- Natura 2000 – Vorprüfung VSG DE 2031-471 Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See, grünblau Landschaftsarchitektur Kirsten Fuß, Stralsund 20.12.2023
- Stadt Dassow FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Planungsstand endgültiges Exemplar – 14. Mai 2014

Stadt Dassow, April 2024

TEIL B – UMWELTBERICHT

1. Einleitung

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Die vorliegende Umweltprüfung gründet auf den Zielen und Inhalten der Planung und Begründung zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich-Wiesenkamp/ Strandweg“. Die Umweltprüfung wird gemäß den Hinweisen der Fachbehörden aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB erstellt.

Ziel der Planung ist die Schaffung eines kleinräumigen Ferienhausgebiets mit einer privaten Erschließungsstraße und einem Gehweg sowie die Ertüchtigung der Straße „Strandweg“ bis zum nördlichen Ende des Geltungsbereichs der Änderung. Innerhalb des Ferienhausgebiets sollen 15 Ferienhäuser in jeweils einzeln parzellierten Grundstücken errichtet werden. Über den Strandweg soll das Ferienhausgebiet an das lokale Verkehrsnetz angeschlossen werden. Die bisherige Nutzung als Mähwiese entfällt durch die Umsetzung des Vorhabens vollständig. Im südwestlichen Bereich des Vorhabensgebiets ist zudem ein über den Änderungsbereich hinausgehendes Leitungsrecht einzurichten um die notwendigen Netzanschlüsse für Schmutz- und Regenwasser herzustellen.



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan
(Originalmaßstab: 1:500, hier unmaßstäblich dargestellt)**

Auf dem westlich angrenzenden Flurstück werden Artenschutzmaßnahmen ausgewiesen.

2. Beschreibung der Planung

2.1. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum des Vorhabens erstreckt sich über den Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp/ Strandweg“ und dessen Wirkbereiche I (50 m) und II (200 m). Die Wirkbereiche ergeben sich aus der Anlage 5 der *Hinweise zur Eingriffsregelung* Neufassung 2018. Der Änderungsbereich des bestehenden Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Ortsteils Pötenitz der Stadt Dassow. Die Stadt Dassow ist ein Grundzentrum im Norden des Amtes Schönberger Land.

Das Vorhabengebiet liegt in der Gemarkung Pötenitz, Flur 2 und 4. Es umfasst einen Abschnitt der Straße „Strandweg“ sowie eine Grünlandfläche. Die nachfolgenden Flurstücke werden jeweils anteilig in Anspruch genommen:

- Flur 3: 5 (Leitungsrecht), 15/1, 16/1, 16/2, 17/1, 17/2 17/3, 18
- Flur 4: 16, 146/1 (artenschutzrechtliche Maßnahmen)

Die Plangebietsfläche umfasst knapp 1,17 ha. Sie setzt sich überwiegend aus Teilen des Strandwegs und einer artenarmen Grünlandfläche zusammen. Im Westen und im Norden grenzt sie an einen Intensivacker an. Zwischen der Ackerkante und der Grünlandfläche besteht ein ruderaler Saum. Südlich schließen locker bis teils kompakt bebaute Wohnbauflächen der Ortslage Pötenitz an. Östlich befindet sich die denkmalgeschützte Gutsanlage Pötenitz, welche sich unter anderem aus Wiesen, Wald und Gehölzbeständen der Parkanlage sowie bebauten Flächen (Schloss, Straßen, weitere Gebäude) zusammensetzen. Westlich des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Artenschutz ausgewiesen.

Der Untersuchungsraum für das Vorhaben ist grundsätzlich auf den Geltungsbereich des Vorhabens (Vorhabengebiet) und dessen Wirkbereiche beschränkt. Bei Bedarf werden auch das angrenzende Plangebiet des Schlosses Pötenitz sowie die umliegenden Siedlungs-, Verkehrs- und Gehölzflächen berücksichtigt.

Der Untersuchungsraum liegt innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

2.2. Kurzdarstellung der Ziele der Änderung des Bebauungsplans

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp/ Strandweg“ sollen 15 Ferienhäuser sowie eine Erschließungsstraße und ein Gehweg errichtet und die bestehende Straße „Strandweg“ ertüchtigt werden.

Die 15 geplanten Ferienhäuser werden eine Grundfläche von max. 90 m² aufweisen. Hinzu kommen eine Terrasse (max. 60 m²), Stellplätze und Gehwege auf dem Grundstück (max. 60 m²) und Nebenanlagen (max. 20 m²). Die Erschließungsstraße soll eine Maximalbreite von 6,00 m und eine Mindestbreite von 5,0 m aufweisen. Im nördlichen Bereich der Erschließungsstraße ist ein kleiner Wendehammer (ca. 115 m²) vorgesehen. Im Bereich des Anschlusses an den Strandweg ist zudem eine Technikstation und ein Müllsammelplatz (Gesamtfläche ca. 175 m²) vorgesehen. Der Strandweg wird auf eine maximale Breite von 5,5 m ausgebaut, dabei werden bereits Ausweichbuchten für sich begegnende Fahrzeuge mitberücksichtigt. Im nördlichen Bereich des Strandwegs werden mit dem nördlichen Ende des Änderungsbereichs Poller auf die Straße gesetzt um ein Befahren der weiteren Straßenabschnitte zu unterbinden. Zwischen dem Strandweg und der Erschließungsstraße wird ein Gehweg mit einer Breite von ca. 3,5 m eingefügt.

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Gesamtversiegelung in Höhe von ca. 5.425,50 m² (Vollversiegelung). Innerhalb des Vorhabengebietes sind derzeit ca. 872 m² in Form von großen

Betonplatten (Straße „Strandweg“) vollversiegelt. In Differenz ergibt sich eine Neuversiegelung in Höhe ca. 4.553,5 m².

Für den Änderungsbereich ergibt sich folgende Flächenbilanz:

SO „Ferienhausgebiet“	10.031 m ²
Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“	1.405 m ²
Verkehrsfläche der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“	210 m ²
Summe	11.646 m²

3. Vorgaben und Ziele übergeordneter Fachgesetze und Fachplanungen

3.1. Fachgesetze und einschlägige Vorschriften

Baugesetzbuch BauGB)

Im Sinne des Ressourcenschutzes ist allgemein ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor einer Entwicklung auf der sog. „grünen Wiese“ zu geben (§ 1a (2) BauGB). Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wald sollen nach § 1a (2) BauGB nur in begründeten Fällen umgewandelt bzw. für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Das Vorhaben soll im nördlichen Randbereich der Ortslage Pötenitz realisiert werden. Auf der Fläche besteht Baurecht. Das Vorhabengebiet besteht aus einer Straße und einer langjährig genutzten Grünlandfläche. Es grenzt an Siedlungsstrukturen an und ist durch die jahrzehntelange landwirtschaftliche Tätigkeit anthropogen vorgeprägt. Eine Zerschneidung von unberührten Natur- oder großen, zusammenhängenden Landwirtschaftsflächen ist nicht gegeben. Der Vorgabe der Ressourcenschonung wird entsprochen. Der Bebauungsplan wurde aus dem aktuellen Flächennutzungsplan heraus entwickelt und entspricht dessen Vorgaben.

Naturschutz und Landschaftspflege gemäß §§ 1-6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gemäß den Festschreibungen in § 1 (1) des BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres Wertes und der Grundlage für Leben und Gesundheit der Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen. Dabei sind speziell die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie die Vielfalt, Eigenart, Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu erhalten, zu fördern und im Bedarfsfall wieder herzustellen. Mit inbegriffen sind der Schutz der lebensfähigen Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen, der Ökosysteme und Biotope sowie der darin vorkommenden Lebensgemeinschaften (§ 2). Abschließend sind auch Naturlandschaften sowie historisch gewachsene Kulturlandschaften zu bewahren (§ 4). Großflächig unzerschnittene Landschaftsräume sind vor Zerschneidung zu bewahren (§ 5), Freiräume in besiedelten und siedlungsnahen Bereichen sind zu erhalten bzw. im Bedarfsfall neu zu schaffen (§ 6).

Das Vorhaben führt auf einer Fläche mit bestehendem Baurecht zum Neubau von Ferienhäusern in unmittelbarer Nähe zu wohnbaulich genutzten Siedlungsstrukturen. Die vorhabenbedingten Auswirkungen auf naturschutzfachlich relevante Schutzgüter werden überprüft.

Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

Für Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitate- Richtlinie (FFH-RL) und für die europäischen Vogelarten (nach europäischer Vogelschutz-Richtlinie – VS-RL) ist im Rahmen umsetzungsorientierter Planungen zu prüfen, ob durch die Umsetzung der Planung Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG eintreten und somit ein Vollzugshindernis für die Bauleitplanung verursachen können.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wurde ein Artenschutzfachbeitrag vom Büro *Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock* [4] erstellt. Die Aussagen dieses Fachbeitrags werden zur Bewertung der faunistischen Betroffenheiten herangezogen.

Baum- und Alleenschutz gemäß §§ 18 und 19 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Entsprechend § 18 NatSchAG M-V sind alle Bäume (mit Ausnahmen) mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm bei einer Messhöhe von 1,30 m über dem Erdboden gesetzlich geschützt. Nach §19 NatSchAG M-V sind alle Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen gesetzlich geschützt. Die Beseitigung oder Schädigung gesetzlich geschützter Bäume oder Alleen ist verboten, lediglich pflegerische Maßnahmen zur Gefahrenabwehr oder zur Verhinderung größerer Schäden sind zugelassen. Zudem können die zuständigen Naturschutzbehörden, unter Wahrung bestimmter Voraussetzungen, Ausnahmen der genannten Verbote zulassen. Die Kompensation von Baumverlusten erfolgt gemäß Baumschutzkompensationserlass.

Der Baumbestand im Plangebiet und dessen unmittelbarer Umgebung wurde erfasst. Zur Umsetzung des Vorhabens sind nach derzeitigem Stand keine Fällung von Einzelbäumen notwendig.

Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V

Entsprechend den Festsetzungen nach § 20 Abs. 1 und 2 NatSchAG M-V sind Zerstörungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen von geschützten Biotopen (Anhang 2 NatSchAG M-V) und Geotopen verboten. Im Einzelfall kann die zuständige Naturschutzbehörde Ausnahmen zu den Verboten zulassen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurde innerhalb des Vorhabengebiets eine Gebüschstruktur kartiert, die als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V zu betrachten ist. Das Biotop kann nicht erhalten werden. Es wird ein zu begründender Antrag auf Ausnahme gestellt. Der verloren gehende Biotopwert ist zu kompensieren. Im weiteren Umkreis befinden sich weitere gesetzlich geschützte Biotope, deren Betroffenheiten überprüft werden.

Schutz der Wälder gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG M-V)

Gemäß §1 (2 und 3) des Landeswaldgesetzes MV (LWaldG M-V) ist der Wald innerhalb der Landesgrenzen Mecklenburg-Vorpommerns wegen seiner Bedeutung für die Umwelt, die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Klima allgemein, den Wasserhaushalt, die Reinhaltung der Luft, die Biodiversität, die Bodenfruchtbarkeit, das Landschaftsbild, die Agrar- und Infrastruktur sowie die Erholung der Bevölkerung zu schützen, zu erhalten und zu mehren. Eine Verschlechterung des allgemeinen Zustandes des Waldes durch Vorhaben in direkter oder indirekter Weise ist nicht hinzunehmen.

Das Vorhabengebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zu ausgewiesenen Waldflächen. Die Planung berücksichtigt den notwendigen Abstand von Bebauung zu Waldflächen (30 m).

Bodenschutz gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) i.V.m. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V)

Im Sinne des Bodenschutzes sind die Funktionen des Bodens zu sichern oder wieder herzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG). Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Flächenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Treten während der Baumaßnahme Überschussböden auf oder ist es notwendig, Fremdböden auf- oder einzubringen, so haben entsprechend § 7 BBodSchG die Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Für den Geltungsbereich besteht Baurecht, sodass keine neue Betroffenheit des Schutzgutes eintritt.

Das Plangebiet setzt sich überwiegend aus einer artenarmen Grünlandfläche, welche durch regelmäßige Mahd genutzt wird, und einer aus großen Betonplatten bestehenden Straße zusammen. Versiegelungen treten lediglich im Bereich der Straße auf, Gebäude sind nicht vorhanden. Die Erhöhung der Versiegelung konzentriert sich auf den Bereich der Ferienhäuser und ihrer Nebenanlagen sowie auf die Erschließungsstraße und den Gehweg.

Küsten- und Gewässerschutz gemäß § 29 NatSchAG M-V

Zum Schutz von Küstenbereichen und Binnengewässern ist eine ufernahe Bebauung an entsprechenden Wasserkörpern nur bei Einhaltung von Mindestabständen zulässig. Hiervon sind gewässerbezogene Anlagen (z.B. Fischereihäfen, Seerettungsanlagen, Hochwasserschutzbauten) nicht betroffen. Zusätzlich können Ausnahmen für weitere bauliche Anlagen zugelassen werden.

Auf Grund der Entfernung zum nächsten Küstengewässer sind die Schutzziele des § 29 NatSchAG M-V nicht betroffen, sodass eine weitere Betrachtung des Küsten- und Gewässerschutzes entfällt.

Vorgaben der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) hat nach Artikel 1 das Ziel, den Zustand der aquatischen Ökosysteme und der unmittelbar von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete zu schützen und zu verbessern, eine nachhaltige Wassernutzung zu fördern, die Einleitung und Freisetzung sogenannter prioritärer Stoffe und prioritärer gefährlicher Stoffe in die aquatische Umwelt zu reduzieren bzw. einzustellen, die Verschmutzung des Grundwassers zu verringern und die Auswirkungen von Überschwemmungen und Dürren zu mindern. Für alle Gewässer und das Grundwasser sollte bis 2015 (Fristverlängerung bis 2027) der gute ökologische Zustand erreicht werden.

Das Vorhaben betrifft keine berichtspflichtigen Fließ-, Stand- oder Küstengewässer nach EU-Wasserrahmenrichtlinie.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Anfallendes Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt bzw. direkt oder indirekt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Auf Grund überwiegend bindiger Deckschichten ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Vorhabengebietes nicht möglich. Überschüssiges Oberflächenwasser muss durch Regenwasserleitungen abgeführt werden. Die Kapazitäten des vorhandenen Leitungsbestands für die südlich angrenzende Wohnbebauung reicht nicht aus, um die zusätzlichen Wassermengen aufzunehmen und abzuleiten. Daher ist die Anlage eines neuen (zusätzlichen) Entwässerungsstrangs, welcher südwestlich aus dem Plangebiet herausführt und im Bereich der Bergstraße anschließt, sowie die Modernisierung/ Anpassung der Anschlussstelle vorgesehen.

Anfallendes Schmutzwasser wird am Standort ebenfalls über den vorhandenen und den neu anzulegenden Leitungsbestand abgeführt. Die Zuständigkeiten liegen beim Zweckverband Grevesmühlen.

3.2. Ziele des Umweltschutzes in Fachplänen

Vorgaben der Raumordnung

Seit 2011 besteht der aktuelle Raumordnungsplan in Form des *Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg* (RREP WM). In den Ausführungen zu den Aspekten *Umwelt- und Naturschutz* in der *Freiraumentwicklung* sowie in den allgemeinen *Leitlinien einer nachhaltigen Regionalentwicklung* sind Zielstellungen zum Umweltschutz enthalten. So sollen u.a. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft ebenso erhalten werden wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ihre vielfältig-schöpferische Entwicklung. Gleichzeitig sollen angemessene Pflege- und Schutzmaßnahmen zur Einhaltung und Umsetzung der genannten Leitlinien durchgeführt werden.

Die südöstlich des Plangebiets liegende Stadt Dassow ist gemäß des RREP als Grundzentrum ausgewiesen. Überlagernd wird der Standort als Tourismusschwerpunktraum sowie als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft dargestellt. Angrenzend befinden sich Vorrang und Vorbehaltsgebiete des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dassow stellt für das Plangebiet zu großen Teilen eine Sonstige Sondergebietsfläche „Ferienhausgebiet“. Mit der geplanten Entwicklung eines kleinräumigen Ferienhausgebiets entspricht der Bebauungsplan den Vorgaben des FNP und wird daher aus diesem heraus entwickelt.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Dassow wurde mit Datum 19.12.2012 fertiggestellt. Die Entwicklungskarte (Anlage 12 zum Landschaftsplan) weist in Bezug zur 2. Änderung des BP 2 Schlossbereich – Wiesenkamp für den Geltungsbereich ein Sondergebiet aus. Der Fundplatz eines Bodendenkmals außerhalb des Geltungsbereiches wurde nachrichtlich dargestellt. Den Geltungsbereich im Westen und Norden rahmend ist der Vorschlag für eine Schutzgebietsgrenze „LSG“ dargestellt. Für dieses LSG ist keine Satzung beschlossen worden.

Aus dem Landschaftsplan ergeben sich im Hinblick auf das Planverfahren keine Vorgaben.

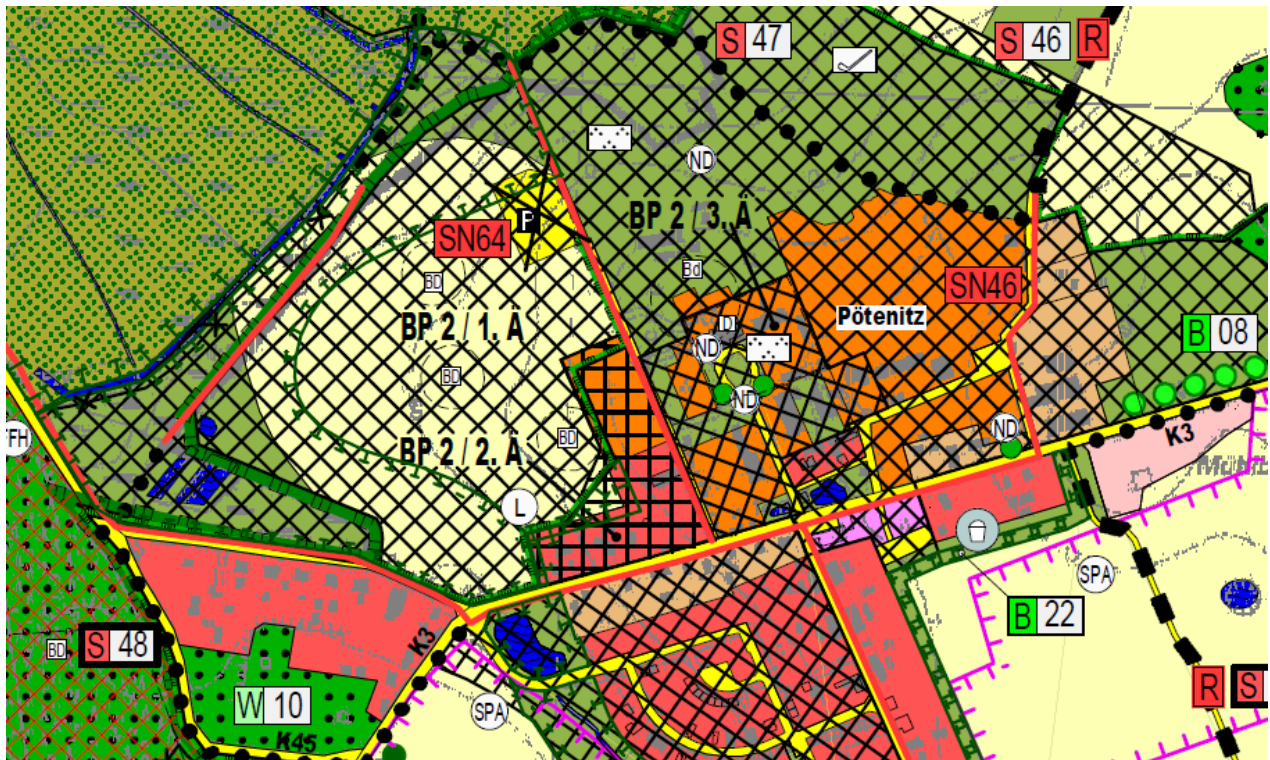


Abbildung 3 Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Dassow, 19.12.2012 (endgültiges Exemplar)

3.3. Schutzgebiete

Internationale Schutzgebiete (GGB, VSG)

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig außerhalb von internationalen Schutzgebieten.

Da das Vorhaben die Entwicklung von Ferienunterkünften vorsieht, ist eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem maximal zulässigen Bettenkontingent, welches im Zuge einer früheren FFH-Verträglichkeitsstudie zu den umliegenden FFH-Gebieten ermittelt worden ist, zu überprüfen.

Nationale Schutzgebiete (NSG, LSG, Flächennaturdenkmal)

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig außerhalb von nationalen Schutzgebieten.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

4. Natürliche Bedingungen, Landschaftsbild und Erholung

4.1. Naturraum/ Relief

Das Bebauungsplangebiet befindet sich naturräumlich in der Landschaftseinheit *Dassower Becken* in der Großlandschaft *Nordwestliches Hügelland* innerhalb der Landschaftszone *Ostseeküstenland*.

Das Gelände ist überwiegend flach bis leicht geneigt bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 10-13 m NHN.

4.2. Boden

Nach Aussage der geologischen Karten des Kartenportals Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern [2] stehen im Plangebiet oberflächlich Geschiebelehme und -mergel der Grundmoräne aus dem Weichselglazial (qw3, Mg-Lg, gm; Pleistozän, Weichsel-Kaltzeit, Mecklenburger Vorstoß (W 3)) an.

Besondere geologische Formationen (z.B. Steilküsten, Osrücken oder sonstige Erhebungen) sind im Plangebiet nicht vorhanden, wodurch potenzielle Gefährdungen ausgeschlossen werden können. Gemäß Flächennutzungsplan befindet sich im südwestlichen Übergangsbereich zum Acker hin ein eingetragenes Bodendenkmal. Nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Geotope sind innerhalb des Plangebiets oder auf daran unmittelbar angrenzenden Flächen nicht bekannt. Das gesamte Gebiet weist durch die frühere landwirtschaftliche Nutzung teils stark veränderte Böden auf. Die derzeitige Mähwiese ist unversiegelt. Die Straße „Strandweg“ weist hingegen Versiegelungen in Form von großen Betonplatten auf (ca. 872 m²), das Bodengefüge ist teils erheblich verdichtet. Die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte besteht weiterhin.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Altlastenflächen bekannt.

Im Bereich der geplanten Neuversiegelungen wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens eingeschränkt. Zudem wird es durch Neuversiegelung zu lokalen Einschränkungen bzw. Verlusten einzelner Bodenfunktionen (z.B.: Standort-, Produktions-, Lebensraum-, Pufferfunktion) kommen. Die geplante Gesamtversiegelung liegt bei ca. 5.425,5 m², die Neuversiegelung (Ferienhäuser, Nebenanlagen, Ertüchtigung bzw. Neubau der Verkehrserschließung) liegt somit bei ca. 4.553,5 m². Durch die Nutzung eines verkehrstechnisch bereits erschlossenen Standortes innerhalb des Siedlungszusammenhangs einer Ortslage wird der Flächenverbrauch im Verhältnis zu einer gänzlich ungestörten Freifläche reduziert und ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1 a BauGB gewährleistet.

Ergänzend zur geplanten Nutzung (Ferienhausgebiet) ist während der Bauzeiten mit baustellentypischen Arbeitsvorgängen (Baustelleneinrichtung, Lagerung von Material, Ausheben von Erschließungsgräben/ Fundamentflächen, Abtragung von Oberboden, lokale Verdichtungen) zu rechnen.

Das Vorhaben sieht insgesamt keine erheblichen Veränderungen des Schutzgutes Boden vor, welche den ursprünglichen Zustand erheblich negativ beeinträchtigen könnten.

4.3. Fläche

Das Vorhabengebiet stellt sich derzeit als Mähwiese mit regelmäßiger Mahd am nördlichen Siedlungsrand der Ortslage Pötenitz dar. Die westlich angrenzenden Ackerflächen werden intensiv genutzt, östlich sind Freiflächen und Gehölzbestände ausgebildet, die der Gutsanlage und dem Park des Schlosses Pötenitz zuzuordnen sind. Der südlich angrenzende Siedlungsbereich hat sich in den vergangenen Jahren stetig weiterentwickelt und hat seinen dörflichen und von der Landwirtschaft geprägten Charakter verloren.

Für den Geltungsbereich besteht Baurecht im Rahmen des Bebauungsplans 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp“ der Stadt Dassow. Eine Versiegelung oder Bebauung besteht innerhalb des Vorhabengebiets nicht. Auf Grund der langjährigen landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bebauung kann das Vorhabengebiet allgemein als anthropogen vorgeprägt betrachtet werden.

Durch die Standortwahl wird der Eingriff in das Schutzgut Fläche dahingehend minimiert, dass keine naturnahen Freiflächen zur Realisierung der Planung verwendet werden. Zudem ist das Vorhaben nicht dazu geeignet, Zerschneidungen ungestörter Freiräume herbeizuführen. Die geplante Versiegelung wird auf das Notwendigste reduziert und berücksichtigt dabei die durchschnittliche, ortsübliche Versiegelungsmenge je Grundstück. Durch die Überplanung einer anthropogen vorgeprägten Fläche im Randbereich eines Siedlungsraums mit bestehendem Baurecht ist das Schutzgut Fläche vom Vorhaben nicht betroffen.

4.4. Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer

4.4.1 Grundwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich im Einzugsgebiet des Grundwasserkörpers DE_GB_DEMV_WP_KW_1_16, welcher sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *guten chemischen Zustand* befindet. Belastungen des Gewässerkörpers, z.B. durch schädliche Stoffeinträge, liegen nicht im schädlichen Maße vor. Innerhalb des Plangebiets steht ein wechsellagerter Geschiebemergel (NH2) an, den Grundwasserleiter bilden glazifluviale Sande im Saa-lekomplex (NLH3). Der Grundwasserflurabstand wird im Bereich der Straße mit > 10 m angegeben, für die Wiesenfläche wird *artesisches Grundwasser* angegeben. Es besteht ein potenziell nutzbares Dargebot mit hydraulischen Einschränkungen (Grundwasserleiter nur lokal ausgeprägt), eine öffentliche Trinkwassergewinnung ist nicht bekannt. Die mittlere Grundwasserneubildungsrate liegt bei 100,5 mm/a. Mit einer Mächtigkeit bindiger Deckschichten von > 10 m (Bereich der Straße „Strandweg“ und östlich davon) bzw. 5 – 10 m (Großteil der Wiesenfläche) gilt der Grundwasserleiter als bedeckt bzw. quasi bedeckt, die Geschütztheit wird mit *hoch* bzw. *mittel* angegeben.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind auf Grund von Art und Umfang der aus der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgenden Bebauungen nicht abzusehen.

4.4.2 Oberflächenwasser

Oberflächengewässer sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

Im weiteren Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich verschiedene Gräben, welche die umliegenden Landwirtschaftsflächen und Siedlungsbereiche entwässern. Die Gräben (11:12/1, 11:12/2, 11:12/6, 11:12/ By, 11:12/4; 11:12/4/1, 11:13/UP1, 11:13/1/UP1) befinden sich in Entfernungen zwischen 200 – 600 m zum Vorhabengebiet und entwässern final alle in die *Pötenitzer Wiek*. Direkte Einleitungen von Oberflächenwasser aus dem Vorhabengebiet in die Gräben bestehen derzeit nicht.

Das anfallende Niederschlags- und Oberflächenwasser kann nur in geringem Anteil innerhalb des Vorhabengebiets bzw. den darin angrenzenden Flächen versickert werden. Zusätzlich ist ein Anschluss an das lokale Regenwassernetz vorgesehen. Hierzu wird sowohl ein bestehender Leitungsstrang verwendet als auch ein neuer Leitungsstrang angelegt werden. Eine direkte Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Vorhabengebiet heraus in die Gräben ist nicht vorgesehen, eine entsprechende vorhabenbedingte Beeinträchtigung der Gräben findet daher nicht statt.

In ca. 450 m Entfernung in westliche Richtung befinden sich zwei aufgenommene aber nicht weiter klassifizierte Standgewässer. Des Weiteren befinden sich um Umfeld des Vorhabengebietes weitere, eher kleinere Standgewässer von untergeordneter Bedeutung. Eine vorhabenbedingte Beeinträchtigung von Standgewässern kann ausgeschlossen werden.

Das Gebiet ist weder hochwasser- noch sturmflutgefährdet und liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von Fließ- oder Standgewässern sind nicht ableitbar.

4.4.3 Küstengewässer

Das Vorhabengebiet befindet sich in ca. 1 km Abstand zur Lübecker Bucht (Küstengewässerkörper *südliche Mecklenburger Bucht/ Travemünde bis Warnemünde* (DE_CW_DEMV_WP_04)) sowie in ca. 750 m Abstand zur *Pötenitzer Wiek* (DE_CW_B2.9610.10.02). Es bestehen jedoch keine direkten Kontakte zu diesen Küstengewässern.

Eine Beeinträchtigung von Küstengewässern ist nicht gegeben.

4.4.4 Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich keine WRRL-pflichtigen Oberflächengewässer.

Der Küstengewässerkörper *südliche Mecklenburger Bucht/ Travemünde bis Warnemünde* (DE_CW_DEMV_WP_04) als Teil der Lübecker Bucht befindet sich ca. 1 km nördlich des Vorhabengebiets und besitzt einen *unbefriedigenden ökologischen* Zustand sowie einen *schlechten chemischen Zustand*. Auf Grund der Entfernung zum Vorhabengebiet und der dazwischenliegenden Nutzungen sind keine Auswirkungen auf dieses Gewässer ableitbar.

Der Küstengewässerkörper *Pötenitzer Wiek* (DE_CW_B2.9610.10.02) befindet sich ca. 750 m westlich des Vorhabengebiets und besitzt einen *schlechten ökologischen* Zustand sowie einen *schlechten chemischen Zustand*. Auf Grund der Entfernung zum Vorhabengebiet und der dazwischenliegenden Nutzungen sind keine Auswirkungen auf dieses Gewässer ableitbar.

Der Grundwasserkörper DE_GB_DEMV_WP_KW_1_16 befindet sich in einem *guten mengenmäßigen Zustand* und einem *guten chemischen Zustand*. Vorhabenbedingte Schädigungen des Grundwasserkörpers sind nicht absehbar.

Insgesamt sind vorhabenbedingte Beeinträchtigungen von berichtspflichtigen Gewässer gemäß der WRRL nicht absehbar.

4.5. Klima/ Klimawandel/ Luftqualität

Das Untersuchungsgebiet befindet sich ca. 1 km landeinwärts von der Ostseeküste bei Travemünde (Lübecker Bucht) und gehört somit großräumig zum Gebiet des *Ostseeküstenklimas*. Hierbei handelt es sich um einen Bereich entlang eines Großteils der deutschen Ostseeküste, der unter maritimen Einflüssen steht. Das Klima zeichnet sich durch relativ ausgeglichene Temperaturen mit kühlen Sommern und milden Wintern aus. Der im Mittel kälteste Monat ist der Februar mit -0,3°C, die im Mittel wärmsten Monate sind Juli und August mit jeweils 16,7°C. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt 8,0°C. Auf Grund der relativ küstennahen Lage sowie der daraus resultierenden guten Luftzirkulation ist der Standort als klimatisch weitestgehend ungestört anzusprechen. Er übernimmt keine, im überörtlichen Zusammenhang bedeutsame, klimatische Funktion. Die umliegenden Acker- und Grünlandflächen fungieren partiell als regionale Kaltluftentstehungsgebiete.

Art und Umfang der Planung werden keine nachweisbaren Auswirkungen auf die örtliche oder überörtliche klimatische Situation hervorrufen. Anlage- und betriebsbedingte Veränderungen mit schwerwiegenden Beeinträchtigungen der klimatischen Situation, wie z.B. durch veränderte Windzirkulation, Kanalisierung der Winde oder übermäßige Beschattung angrenzender Nutzungen, sind nicht abzusehen.

Das Plangebiet sowie die derzeitigen Nutzungen sind nicht dazu in der Lage, den Klimawandel aktiv, z.B. durch starke Emissionen oder einen erhöhten Wasserverbrauch, zu befördern und Extremereignisse hervorzurufen. Zeitlich ist das Plangebiet derzeit keinen erhöhten Gefahren durch klimainduzierte Extremereignisse (Hochwasser- und Überschwemmungsgefahr, hohe Strahlungsbelastung) ausgesetzt.

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Stand nicht explizit anfällig für die Folgen eines Klimawandels. Eine Beeinflussung durch sich wandelnde Parameter des Klimawandels sind nicht in Gänze auszuschließen. Die Realisierung des Vorhabens führt zu keinen beträchtlichen Auswirkungen auf das regionale oder überregionale Klima.

In Bezug auf die Luftqualität bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine erhöhten Emissionswerte für Schwefeloxide, Stickstoffoxide, Gesamtstaub, Feinstaub/ PM10, Kohlenstoffdioxid, Kohlenstoffmonoxid, Ammoniak und NMVOC innerhalb des betroffenen Rasterfeldes (5x5 km). Mit der Umsetzung des Vorhabens selbst gehen keine Verschlechterungen der Luftqualität einher.

4.6. Vegetation/ Biotope/ Baumbestand

HPNV: Gemäß der Karte der Heutigen Potenziellen natürlichen Vegetation (HPNV) Mecklenburg-Vorpommerns [2] wird für das Vorhabengebiet die Einheit *Waldgersten-Buchenwald einschließlich der Ausprägung als Lungenkraut-Buchenwald* (Obereinheit: *Buchenwälder basen- und kalkreicher Standorte*) angegeben. Ein entsprechender Artenbestand könnte sich einstellen, wenn jegliche Aktivitäten und Nutzungen innerhalb des Vorhabengebiets langfristig eingestellt werden würden.

Einzelbaumbestand/ Alleen/ Baumreihen: Alleen oder Baumreihen sind vom Vorhaben nicht betroffen. Entlang der östlichen Grenze des Vorhabengebietes verläuft der Strandweg in Nord-Süd-Ausrichtung. An ihr stehen vereinzelt straßenbegleitende Bäume, die anteilig vom Vorhaben betroffen sind. Der Einzelbaumbestand wurde im Rahmen der aktuellen Biotoptypenkartierung sowie einer früheren Baumkartierung im Zuge der 5. Änderung des B-Plans miterfasst und stellt den derzeitigen Bestand dar. Er setzt sich innerhalb des Plangebiets wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Vorhabenrelevanter Baumbestand im Vorhabengebiet und dessen unmittelbarer Umgebung, aufgenommen Jennifer Antonczyk (M.Sc.) bzw. Norman Schlorf (M.Sc.) im Sommer 2022 bzw. 2023

Nr.	Baumart	StU in cm ^[1]	Kronen Ø in m	Bemerkung	gepl. Um- gang ^[2]	Schutz- status ^[3]
1	<i>Acer platanoides</i>	110	7	-	E	§ 18
2	<i>Quercus robur</i>	90	6	-	E	-
3	<i>Quercus robur</i>	90	6	Krone einseitig	E	-
4	<i>Acer platanoides</i>	130	8	Krone einseitig	E	§ 18
5	<i>Fraxinus excelsior</i>	120	8	Krone einseitig	E	§ 18
6	<i>Acer platanoides</i>	135	9	Krone einseitig	E	§ 18

^[1] * = Stammumfang auf Grund von schwerer Zugänglichkeit oder Privatgrundstück geschätzt

^[2] E = Erhalt

^[3] § 18 = geschützt nach § 18 NatSchAG M-V

Das Vorhaben sieht keine Baumfällungen vor. Der Einzelbaumschutz wird im Zuge der Erschließungsplanung detailliert betrachtet. Sollten Eingriffe in den Wurzelraum der Einzelbäume 1-3 unvermeidbar sein, sind diese in einer Antragstellung gegenüber der UNB zu dokumentieren, zu bewerten und zu kompensieren. Pflanzstandorte für eventuelle Ersatzpflanzungen können im Plangebiet nachgewiesen werden.

Wald: Innerhalb des Vorhabengebiets bestehen keine Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Unmittelbar nordöstlich angrenzend befinden sich Waldflächen gemäß § 2 LWaldG M-V. Der notwendige Waldabstand von 30 m wird in der Planung berücksichtigt und eingehalten.

Gesetzlich geschützte Biotope: Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich ein Brombeergebüsch, welches im Zuge der Biotoptypenkartierung aufgrund seiner Größe als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V kartiert worden ist:

- Brombeergebüsch; Feldgehölz; Gesamtfläche: ca. 0,00145 ha

Die Biotopfunktion ist durch die Lage im Wirkungsbereich der Ortsstraße bereits gemindert. Das Gebüsch kann planungsbedingt nicht erhalten werden. Es wird ein Antrag auf Ausnahme vom Biotoppschutz nach § 20 NatSchAG M-V gestellt. Der Verlust des Biotops wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfasst. Eine funktionsgerechte Kompensationsmaßnahme wird ausgewiesen.

Innerhalb der Wirkungsbereiche I (50 m) und II (200 m) befinden sich weitere gesetzlich geschützte Biotope:

Wirkbereich I (50 m):

- NWM00768; permanentes Kleingewässer; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Gesamtfläche: 0,0256 ha; vollständig (nicht vorhanden)

Wirkbereich II (200 m):

- NWM00770; permanentes Kleingewässer; Stehende Kleingewässer, einschl. der Uferveg.; Gesamtfläche: 0,0601 ha
- NWM00773; Baumgruppe; Naturnahe Feldgehölze; Gesamtfläche: 0,2035 ha (anteilig)
- NWM00774; Feldgehölz; Naturnahe Feldgehölze; Gesamtfläche: 0,5193 ha (anteilig)
- NWM00775; Hecke; Naturnahe Feldhecke; Gesamtfläche: 0,1564 ha (anteilig)

Das Gewässerbiotop NWM00768 ist nicht ausgeprägt bzw. nicht existent und wird daher von der weiteren Betrachtung der Biotope ausgenommen.

Das Gewässerbiotop NWM00770 befindet sich innerhalb der Siedlung von Pötenitz und ist den von den angrenzenden Flächen ausgehenden Beeinträchtigungen ausgesetzt. Eine vorhabenbedingte Verstärkung der bestehenden Beeinträchtigungen ist nicht ersichtlich.

Die Gehölzbiotope nördlich des Vorhabengebietes stehen in unmittelbarer Wirkung zueinander. Auf Grund der Entfernung von mindestens 115 m zum Vorhabengebiet sind keine baulichen oder anlagebedingten Beeinträchtigungen abzusehen. Durch die Gefällesituation und die hohe geplante Wasserdurchlässigkeit auf den Grundstücken sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftswasserhaushalts festzustellen, die zu Schäden an den Gehölzbiotopen führen könnten. Mittelbare Beeinträchtigungen werden im Rahmen der Eingriffsermittlung erfasst und bewertet.

Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind auf Grund der Entfernung zum Vorhabengebiet nicht betroffen.

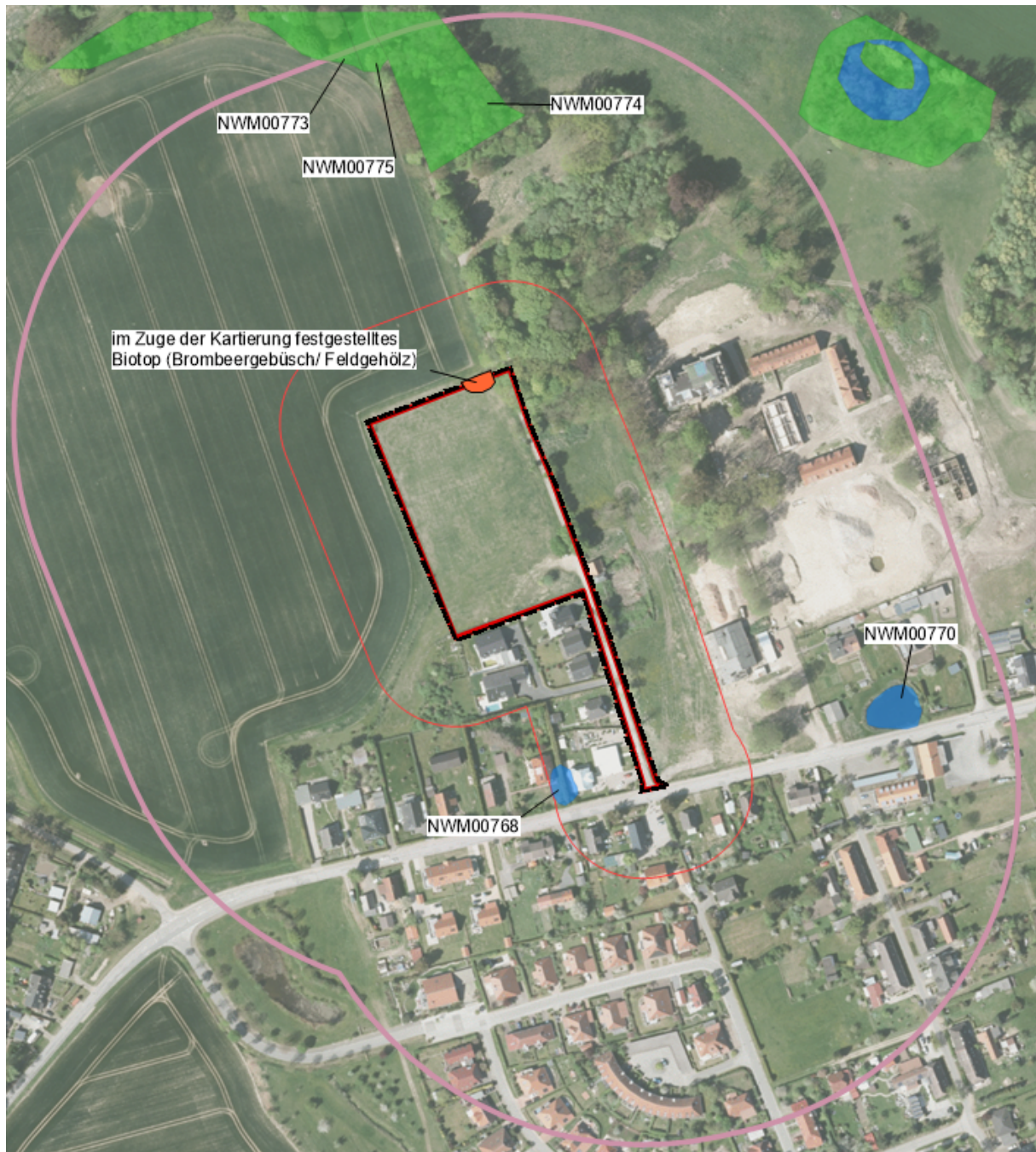


Abbildung 4: Gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Vorhabengebietes (schwarz-rote Kontur) innerhalb der Wirkbereiche I (50 m) und II (200 m). (Quelle: eigene Darstellung nach Kartenportal Umwelt M-V, unmaßstäblich)

Biotoptypen: Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte im Sommer 2022 und wurde in einem Biotopbericht von Frau Jennifer Antonczyk (M.Sc. Landschaftsökologie) dokumentiert [5]. Sie wurde gemäß der Kartieranleitung des Landes Mecklenburg-Vorpommern [2] durchgeführt. Der damals gewählte Untersuchungsraum basierte auf einer früheren Planungsalternative, berücksichtigt jedoch die wesentlichen Flächenanteile der aktuellen Planung.

Der Vegetationsbestand im zentralen Untersuchungsraum weist Vorkommen verschiedener Ruderalpflanzen auf: Gemeine Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Gewöhnlicher Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), Gewöhnliches Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnlichem Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Jakobs-Geiskraut (*Senecio jacobaea*), Gewöhnlicher Löwenzahn (*Taraxacum sect.*),

Vogel-Wicke (*Vicia cracca*). Die Staudenfluren wiesen zudem Vorkommen von Großer Brennnessel (*Urtica dioica*), Großer Klette (*Arctium lappa*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigejos*) auf. In den Strauchbereichen hatten und im Jungaufwuchs der Gehölze wurden vor allem Kartoffel-Rose (*Rosa canina*), Brombeere (*Rubus sect. Rubus*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*) dokumentiert. Genauere Aussagen zur Biotopkartierung sind dem entsprechenden Bericht [5] zu entnehmen.

Folgende Biotoptypen wurden innerhalb des Plangebiets kartiert:



Abbildung 5: Relevanter Einzelbaum- und Biotoptypenbestand innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabens (schwarze Kontur) sowie innerhalb des Wirkbereichs I von 50 m (Quelle: eigene Darstellung nach Kartenportal Umwelt des Landes Mecklenburg-Vorpommern, unmaßstäblich)

Legende:

Hauptcodes:

WXS – 1.10.3 Sonstiger Laubholzbestand heimischer Arten

BLM – 2.1.2 Mesophiles Laubgebüsch

BLY – 2.1.5 Gebüsch aus überwiegend nichtheimischen Baumarten

BBA – 2.7.1 Älterer Einzelbaum

BBJ – 2.7.2 Jüngerer Einzelbaum

GMA – 9.2.3 Artenarmes Frischgrünland

RHU – 10.1.3 Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

ACL – 12.1.2 Lehm- bzw. Tonacker

ODV – 14.5.2 Verstädtertes Dorfgebiet

OVL – 14.7.5 Straße

Überlagerungscodes:

HTS – Starkes stehendes Totholz

In Folge der Umsetzung der Planung kommt es vor allem zu einem Eingriff in das Artenarme Frischgrünland sowie in die umliegenden Ruderalfluren. Der flächige Eingriff wird nachfolgend gemäß HzE 2018 (Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern) bewertet.

4.7. Fauna

Das Vorhabengebiet und dessen unmittelbare Umgebung bietet mit seiner Grünlandfläche, seinen ruderalen Staudensäumen und seinen Gehölzen/ Bäumen eine Vielzahl von möglichen Habitaten für verschiedene Tierarten bzw. Artengruppen. Als Nahrungshabitate sind die benannten Flächen sowohl für Amphibien und Reptilien als auch für Brutvögel, Insekten und Fledermäuse sowie für Kleinsäuger geeignet. Durch das Fehlen von stehenden und fließenden Gewässern sind entsprechende aquatische Lebewesen nicht im Vorhabengebiet zu erwarten. Für Brutvögel stellen die Staudensäume, Gehölze und ackerseitigen Grünlandbereiche potenzielle Nistquartiere dar. Durch Katzen und ggf. Hunde aus der Siedlung besteht jedoch ein verstärkter Prädatorendruck, vor allem für Bodenbrüter. Quartiersstrukturen für Fledermäuse sind nicht vorhanden. Für Reptilien sind sowohl die wenig befahrene Straße als auch die Staudensäume als Ruhe- und Fortpflanzungshabitate anzusehen. Für Amphibien stellen höchstens die Staudensäume temporäre Ruhestätten dar. Allerdings sind Wanderbewegungen über die Grünlandfläche hin zu im weiteren Umfeld befindlichen Standgewässern und Gräben nicht auszuschließen. Die Grünlandfläche und die Staudensäume dienen vielen Insekten als Nahrungshabitate.

Gemäß den Karten zum Rastvogelverhalten aus [2] wird für das Vorhabengebiet ein Rastgebiet mit mittlerer bis hoher Bedeutung als Nahrungs- und Ruhegebiet ausgewiesen. Auf Grund der siedlungsnahen Lage des Vorhabengebietes, der Kulissenwirkungen des Baumbestands und der Größe der umgebenden, höher bewerteten Rastgebiete kann eine erhebliche Beeinträchtigung rastender Vögel durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Für das Vorhaben wurde vom Büro Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock, ein Artenschutzfachbeitrag zum Bauvorhaben „6. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz „Schlossbereich-Wiesenkamp““ erstellt und am 25.01.2023 eingereicht. Es erfolgte eine Abschichtung aller Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie aller europäischer Vogelarten. Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde nachfolgend vor allem auf die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien und Amphibien eingegangen. Eine vorhabenbedingte Betroffenheit einzelner Arten dieser Artengruppen kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine detaillierte Darstellung der Kartiierungsergebnisse ist dem Artenschutzfachbeitrag zu entnehmen.

Zum Schutz der potenziell betroffenen Arten und dem Vermeiden/ Verhindern des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind die nachfolgenden Maßnahmen entwickelt worden (entnommen aus dem Artenschutzfachbeitrag):

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungsmaßnahme 01_V

<u>Maßnahme</u>	Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung • Überwachung, Anleitung und Dokumentation der u.g. Artenschutzmaßnahmen
<u>Zeitfenster</u>	mit Beginn der vorbereitenden Arbeiten bis zum Abschluss aller artenschutzrelevanten Arbeiten

<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Flora/ Fauna, Boden

Vermeidungsmaßnahme 02_V

<u>Maßnahme</u>	Bauzeitenregelung • Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der festgestellten Vogelarten (gemäß LUNG MV 2016), dazu zählen die Vorbereitungen des Baufeldes und das Fällen von Einzelbäumen, Hecken, Sträuchern auf der Bebauungsfläche sowie entlang des Strandwegs
<u>Zeitfenster</u>	01.10.-28.02 eines jeden Jahres
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Tötung
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme 03_V

<u>Maßnahme</u>	Eingriffe in Gehölze, Mahd von Freiflächen • Sofern Eingriffe in Gehölzbestände notwendig werden und die Durchführung dieser nicht außerhalb der Brutzeit besonders früh- oder spätbrütender Vogelarten möglich ist, ist eine Kontrolle der zu fällenden Gehölze (vor der Fällung) durch einen fachkundigen Ornithologen auf das Vorhandensein von besetzten Nestern notwendig • Sollten Rückschnitte, Fällungen von Bäumen/ Hecken/ Sträuchern, sowie die Mahd von Freiflächen nach dem 28.02. bis zum 01.10., also während der Brutzeit, dennoch durchgeführt werden müssen, so ist das Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die von dem Eingriff betroffenen o.g. Strukturen sind durch Fachpersonal, (Ornithologie) mit Kenntnissen der betroffenen Arten auf Brutvögel zu kontrollieren. • Sollten besetzte Nester vorhanden sein, ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen
<u>Zeitfenster</u>	- 01.02. – 28.02. und 01.10. – 30.11.: Kontrolle von Gehölzen und Freiflächen auf besonders früh- und spätbrütende Arten - 01.-03. – 01.10.: Kontrolle von Gehölzen und Freiflächen für Eingriffe während der Bauzeit
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung und Störung
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme 04_V

<u>Maßnahme</u>	Kontinuierliches Baugeschehen • Bauarbeiten sind ab dem 01.03. kontinuierlich durchzuführen, um durch eine gleichbleibende Störung ein bauzeitliches Brutgeschehen in den enthaltenen Bäumen und Gehölzen zu unterbinden.
<u>Zeitfenster</u>	01.03. bis Ende der Bauzeit
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung, Störung
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme 05_V

<u>Maßnahme</u>	Dauerhafte Entfernung der entnommenen Hecken und Sträucher sowie Mahd der Grünflächen, um ein Brutgeschehen in den zu erhaltenden Bäumen und Gehölzen zu unterbinden • Sollte es kein kontinuierliches Baugeschehen während der Brutzeit ab Baufeldfreimachung geben, so ist ein Brutgeschehen zu unterbinden, indem die Freihaltung der Fläche regelmäßig in Abstimmung mit der ÖBB bis zum wiederaufgenommenen Baubeginn zu wiederholen ist (ca. alle 4 Wochen)
<u>Zeitfenster</u>	ab 01.03.
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung, Störung
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Brutvögel

Vermeidungsmaßnahme 06_V

<u>Maßnahme</u>	Angepasste Beleuchtung • Funktionsbezogene Beleuchtung: Vermeidung einer Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von Bewegungsmeldern (im Bereich des Strandwegs) • Ausrichtung und Abschirmung: punktuell nach unten ausgerichtete Beleuchtung und Vermeidung einer horizontalen Lichtstreuung von mehr als 0,1 lx in die angrenzenden Gehölzstrukturen durch eine entsprechende Überschirmung des Leuchtmittels und der Wahl von möglichst geringer Höhe der Beleuchtungsintensität • Anpassung der Lichtintensität: Verwendung von Leuchtmitteln mit einem Lichtspektrum zwischen 540 – 590 nm und einer Farbtemperatur von unter 2.700 Kelvin (bernsteinfarbene Beleuchtung) • Keine Beleuchtung im Bereich der Einflugöffnungen zu potenziellen Quartierbereichen (Ausrichtung nicht in Richtung Gehölze)
<u>Zeitfenster</u>	dauerhaft
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Störung
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Brutvögel, Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme 07_V

<u>Maßnahme</u>	Erhalt der Gehölze und Bäume entlang des Strandwegs • Bei Neugestaltung des Strandwegs sind vorhandene Bäume möglichst zu erhalten. • Sollten diese doch entfernt werden müssen, so sind diese vor Entfernung durch Fachpersonal auf Fortpflanzungsstätten und Quartiersstrukturen zu kontrollieren.
<u>Zeitfenster</u>	dauerhaft
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung, Störung, Vermeidung; Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Brutvögel, Fledermäuse

Vermeidungsmaßnahme 08_V

<u>Maßnahme</u>	Gestaltung der Außenanlagen • Bei der Gestaltung der Außenanlagen der Ferienhaussiedlung ist eine Bepflanzung mit einheimischen Stauden, Gehölzen und Bäumen wie Wildapfel, Eberesche, Schlehe, Weißdorn und Hundsrose durchzuführen, welche eine wichtige Nahrungsquelle darstellen
<u>Zeitfenster</u>	während der Gestaltung der Außenanlagen, dauerhaft
<u>Begründung</u>	Erhalt von Nahrungs- und Ruhestätten
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger (Insekten)

Vermeidungsmaßnahme 09_V

<u>Maßnahme</u>	Erhalt des Brachsaums zur Ackerfläche • Der Brachsaum zwischen Vorhabenfläche und Ackerfläche wird als wichtige Nahrungsquelle für alle wertgebenden Arten jeder Gilde (z.B. Bluthänfling, Feldsperling, Haussperling, Rauchschwalbe, Goldammer) erhalten.
<u>Zeitfenster</u>	dauerhaft
<u>Begründung</u>	Erhalt von Nahrungsstätten und Ruheplätzen
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Brutvögel (Reptilien)

Vermeidungsmaßnahme 10_V

<u>Maßnahme</u>	Temporärer Kleintierzaun/ passiver Abfang • Zaunstellung (temporärer Amphibienzaun aus Wurzelschutzfolie, mind. 40 cm hoch, Einbindung mind. 10 cm in das Erdreich, Übersteigenschutz nach außen gerichtet) samt Kleintiertunneln • Passiver Abfang im Zuge der Abwanderung aus der in Fläche potenzielle Laichgewässer • Wartung und Instandhaltung des Zaunes während der Erdarbeiten zur Verhinderung der Einwanderung/ Passage der Vorhabenfläche im Zuge der saisonalen Migration
<u>Zeitfenster</u>	Februar bis Juni vor Beginn der Baufeldfreimachung (Phase des Fangs) sowie bauzeitliche Vorhaltung des Zaunes auch nach erfolgter Baufeldfreimachung
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung, Störung, Vermeidung
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger

Vermeidungsmaßnahme 11_V

<u>Maßnahme</u>	Kleintiergerechte Wassersammler und Wasserleitungssysteme • Planung von kleintiergerechten Wassersammlern und Wasserleitungssystemen (v.a. Gullys und Borte) im Zuge der ökologischen Baubegleitung
<u>Zeitfenster</u>	in der Planungsphase/ Bauausführung
<u>Begründung</u>	Vermeidung der Verletzung, Tötung, Störung
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Kleintiere, Amphibien

CEF-Maßnahmen

CEF1

<u>Maßnahme</u>	Schaffung von Landlebensstätten für streng geschützte Amphibienarten (hier: Kammmolch, Moorfrosch) • Anlage von 4 Totholzhaufen (Mindestmaße 2 m x 1,5 m x 1,5 m) aus einer Mischung einheimischer Hölzer verschiedener Stärke (keine Weiden oder Gartenabfälle verwenden) auf dem zu erhaltenden Brachsaum (vgl. 09_V)
<u>Zeitfenster</u>	vor Baubeginn
<u>Begründung</u>	Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten
<u>Ziel/ Artengruppe</u>	Amphibien

4.8. Schutzgebiete

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig außerhalb von internationalen Schutzgebieten.

Die dichtesten internationalen Schutzgebiete befinden sich ca. 300 m südlich (VSG 2031-471 *Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See*) bzw. ca. 600 m westlich (GGB DE 2031-301 *Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave*) des Plangebiets. Eine direkte Betroffenheit der Schutzgebiete ist auf Grund der Entfernung sowie der dazwischenliegenden Siedlungsstrukturen nicht ersichtlich. In Kumulation mit der Sanierung des Schlosses Pötenitz und der damit verbundenen Planung einer Ferienhaussiedlung (unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend) sind geringfügige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebietskulissen nicht vollständig auszuschließen.

Auf Grund dieser möglichen Beeinträchtigungen wurden für die beiden genannten Schutzgebiete Vorprüfungen hinsichtlich einer tatsächlichen, vorhabenbedingten Betroffenheit durchgeführt. Im Ergebnis konnte keine erhebliche Betroffenheit der Schutzgebiete oder ihrer maßgeblichen Gebietsbestandteile einschließlich ihrer Lebensraumelemente festgestellt werden.

Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig außerhalb von nationalen Schutzgebieten.

Ausläufer des Naturschutzgebiets NSG 144 *Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung* befindet sich ca. 320 m westlich vom Vorhabengebiet. Auf Grund der Entfernung zur Schutzgebietskulisse und fehlender direkter Wegebeziehungen kann eine Betroffenheit des Schutzgebietes ausgeschlossen werden.

Insgesamt sind keine Beeinträchtigungen von internationalen oder nationalen Schutzgebieten ableitbar.

4.9. Landschaftsbild

Das Plangebiet gehört zur Großlandschaft Nordwestliches Hügelland und liegt innerhalb des Landschaftsbildraumes Ackerland des Klützer Winkels (Nr. IV 2 - 1). Die entsprechende Landschaftszone ist das Ostseeküstenland. Im Rahmen der landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale wurde die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit bewertet. Dem vom Vorhaben betroffenen Landschaftsbildraum wird eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit zugeordnet. Die kuppige Moränenlandschaft ist sehr leerräumig und bietet bis auf die Pötenitzer Gutsanlage mit Park keine besonderen Reize. Die Lübecker Bucht ist vom Plangebiet aus, welches vom Strandweg aus Richtung Westen leicht abfällt, anteilig wahrnehmbar.



Abbildung 6 Ausschnitt Luftbildaufnahme 1944 (Quelle Landesvermessungsamt M-V)

Die Baudenkmale der benachbarten Gutsanlage waren lange Jahre durch den aufgekommenen Wald aus der Landschaft heraus nicht sichtbar. Die gesamte Gutsanlage ist in Entwicklung begriffen und kann hinsichtlich eines ästhetischen Anspruchs nicht bewertet werden. Derzeit verstellen ausgewachsene Pappeln den Blick auf das benachbarte Gutshaus. In der 5. Änderung des Bebauungsplans 2 „Schlossbereich-Wiesenkamp“ der Stadt Dassow wurde vom Gutshaus aus eine Sichtachse in die Landschaft Richtung Lübecker Bucht berücksichtigt. Es wurde festgelegt, dass der relevante Bereich auf dem ehemaligen Gärtnergrundstück von Bebauung frei zu halten ist. Historische Dokumente zeigen einen durch Baum- und Heckenstrukturen gerahmten Gartenraum, welcher Richtung Strandweg geschlossen ist. Ebenso wird der Strandweg westlich von einer Baumreihe begleitet. Es wird angenommen, dass von der ersten Etage des Gutshauses aus eine Sichtachse in die Landschaft bestand.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans lässt entlang des Strandweges Gebäude mit Firsthöhen bis zu 24,7 m ü. NHN zu. Das Schloss liegt gegenüber dem Strandweg bzw. dem Gärtnergrundstück um 4 m erhöht. Die EG FFB des Hochparterres liegt bei 18,02 m NHN, die Höhe des Fertigfußbodens des 1. OG entsprechend bei 22,7 m NHN.

Der aktuell zu bewertende Änderungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans 2 setzt innerhalb der sensiblen Sichtschnitte ein Baufenster mit der Firsthöhe 22,6 m NHN fest. Diese liegt in etwa auf der Höhe des Fertigfußbodens des 1. OG des Schlosses. Die weiter westlich stehenden Gebäude folgen dem abfallenden Gelände und werden mit einer Firsthöhe von 20,6 m NHN festgesetzt. Bei einer angenommenen Sichthöhe eines Betrachters von + 1,60 m (dies entspricht 25,2 m NHN) ist eine ungehinderte Sicht vom 1. OG über die neuen Gebäude hinweg in die Landschaft gegeben.

Aus der Ferne betrachtet werden weiterhin der Parkanlage Wald und Gehölzgruppen als natürliche, das Ortsbild insgesamt bereichernde Elemente hervortreten.

Die Beeinträchtigung des Ortsbildes ergibt sich derzeit aus dem Zerfall der benachbarten Gutsanlage. Dem Schutzgut Landschaftsbild wird in diesem Zusammenhang eine geringe Empfindlichkeit, jedoch ein hohes Potenzial beigemessen.

Die vorliegende 6. Änderung des Bebauungsplans 2 sieht eine kleinteilige Bebauung vor, welche sich in den vorgesehenen Bauhöhen am Bestand der Bebauung westlich des Strandweges orientiert. Die geplante lockere Anordnung der Gebäude bindet mittels Einzelbaum- und Heckenpflanzungen das Plangebiet in das Orts- und Landschaftsbild ein.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird nicht negativ beeinträchtigt.

4.10. Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung

Erholung

Das Vorhabengebiet liegt in einer Region mit einem sich stetig entwickelnden touristischen Schwerpunkt. Der nördlich liegende Strandbereich der Ostsee sowie die Wälder werden von den Menschen als Erholungsräume genutzt. Dem Vorhabengebiet selbst wird auf Grund seiner Eigenschaften und seiner Nutzung keine erhöhte Erholungsfunktion zugeschrieben.

Das Vorhaben sieht die Errichtung einer kleinteiligen Ferienhaussiedlung vor. Durch die Errichtung von Ferienhäusern wird eine Fläche der menschlichen Erholung zugänglich gemacht, die zuvor noch nicht der Erholung diente. Somit befördert das Vorhaben die menschliche Erholung. Negative Auswirkungen auf nahe oder weiter entfernt liegende Erholungsräume sind nicht absehbar.

Gesundheit/ Risikobevölkerungsgruppen für Hitzestress

Von den Auswirkungen von extremer Hitze (Hitzestress) sind vor allem Kleinkinder, Menschen über 75 sowie gesundheitlich vorbelastete Personen betroffen. Hitzestress-Effekte treten vor allem in stark versiegelten und durchlüftungsarmen Regionen auf. Derzeit besteht für das Vorhabengebiet und die Umgebung kein erhöhtes Maß eines Hitzestress-Risikos für die Bevölkerung.

Das Vorhaben führt lediglich zu einer leichten Erhöhung der Bebauung und somit auch der Versiegelung innerhalb des Vorhabengebiets. Eine versiegelungsbedingte Verstärkung von Hitzestress-Effekten ist nicht absehbar. Auf Grund der klimatisch begünstigten, gut durchlüfteten und küstennahen Lage ist das Vorhaben nicht dazu geeignet ein erhöhtes Hitzestress-Risiko für die lokale Bevölkerung oder Feriengäste hervorzurufen.

4.11. Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im näheren Umfeld des Plangebietes (>2 km) sind keine Störfallbetriebe vorhanden, deren Sicherheitsbereiche sich in das Plangebiet hinein erstrecken. Vom Vorhaben gehen keine relevanten Wirkungen im Hinblick auf einen Störfall aus.

Es verstärken sich weder Risiken für die Menschliche Gesundheit (z.B. durch Unfälle und Katastrophen) noch die Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels. Maßnahmen zur Verhinderung und Vermeidung derartiger Krisenfälle sind nicht erforderlich.

4.12. Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist der Umgebungsschutz des Baudenkmals (1075) ‚Pötenitz, Schlossallee 1, Gutsanlage mit Gutshaus, Park, Backsteintor und Gärtnerei‘ zu berücksichtigen. (Hinweis: Die Landesfachbehörde LAKD hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahme abgegeben.)

Östlich des Plangebietes liegt die Gutsanlage Pötenitz, welche einschließlich der Parkanlage und dem Gärtnereigebäude als Baudenkmal gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V gelistet ist. Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich-Wiesenkamp“ der Stadt Dassow lässt den Strandweg östlich begleitend die Errichtung von 5 Gebäuden zu. Die Außengrenze des Denkmalbereichs wird

damit unter Einbindung des denkmalgeschützten Gärtnereigebäudes baulich neu definiert. Drei dieser Gebäude wurden nördlich des Gärtnereigebäudes verortet und sind entlang einer ausgewiesenen Baulinie mit Firsthöhen von 24,7 m NHN geplant. Aus den Forderungen der Denkmalpflege resultiert ferner eine von Bebauung freizuhaltende Sicht vom Schloss in die Landschaft.

Der Forderung der Unteren Denkmalbehörde aus dem ersten Beteiligungsverfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 folgend, wird für die Bebauung der ersten Reihe straßenbegleitend eine Baulinie festgelegt. Diese ist auf den Bereich begrenzt, welcher gegenüberliegend ebenfalls mittels Baulinie verortet wird.

Der Geltungsbereich der aktuellen 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 liegt westlich des Strandweges und soll das Siedlungsband weiterentwickeln. Der Übergang in die Wiesenlandschaft ist zu gestalten. Ein unmittelbarer Bezug zum Schlossareal wird nicht hergestellt.

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen. Das Vorhaben betrifft den Umgebungsschutz eines direkt angrenzenden Bodendenkmals auf den Flurstücken 146/1 und 146/2 der Flur 4 mit der Fundplatznummer 5 in der Gemarkung Pötenitz.

Folgender Hinweis ist zu beachten: *Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.*

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

5.1. Eingriffsermittlung

Eingriffe in den Einzelbaumbestand

Nach derzeitigem Stand keine Baumfällungen notwendig. Eine entsprechende Kompensation entfällt.

Flächige Eingriffe

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG Artikel 1 G v. 29.07.2009, BGBl. I, S. 2542, Geltung ab 01.03.2010) und Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V, verkündet als Artikel 1 zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechtes vom 23.02.2010, GVOBl. M-V, S. 66) zu vermeiden, zu mindern und soweit nicht vermeidbar, auszugleichen. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Regelwerk des Landes Mecklenburg-Vorpommern *Hinweise zur Eingriffsregelung* (HzE 2018) auf Basis der gemäß *Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern* (2013) erfassten Biotoptypen.

Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust (unmittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Biotopbeseitigung bzw. -veränderung mit Funktionsverlust nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Bio- toptyps	x	Biotopwert [Ø] des betroffe- nen Biotoptyps	x	Lagefaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Bio- topveränderung [m ² EFÄ]
--	---	---	---	------------	---	--

Die Flächen der betroffenen Biotoptypen ergeben sich aus dem Umfang des Vorhabens und der Biotoptypenkartierung, welche auf den örtlich festgestellten Gegebenheiten beruht.

Die Biotopwerte ergeben sich gemäß HZE 2018 aus der naturschutzfachlichen Wertstufe der jeweils betroffenen Biotoptypen, die von den Vorhaben in Anspruch genommen werden. Die naturschutzfachlichen Wertstufen entsprechen dem jeweils höheren Wert der zwei Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ (auf Grundlage der Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands; BfN 2006).

Wertstufe (nach Anlage 3 HzE 2018)	Durchschnittlicher Biotopwert
0	1 – Versiegelungsgrad*
1	1,5
2	3
3	6
4	10
* Bei Biotoptypen mit der Wertstufe «0» ist kein Durchschnittswert vorgegeben. Er ist in Dezimalstellen nach o. a. Formel zu berechnen (1 minus Versiegelungsgrad; siehe Anlage 4 HzE 2018).	

Die folgend dargestellten Wertstufen entsprechen der Beurteilung gem. Biotoptypenerfassung [5].

Dem betroffenen Biototyp ODV und OVL wird die Wertstufe 0 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1 – Versiegelungsgrad entspricht. Auf Grund der anteiligen Versiegelung und der starken Beanspruchung durch Fahrzeuge im Straßenrandbereich wird für die Flächen des Biotoptyps ODV der Biotopwert auf 0,4 festgesetzt. Die Flächen des Biotoptyps OVL sind vom Vorhaben nicht betroffen bzw. liegen nach Durchführung des Vorhabens in nahezu unveränderter Form vor, sodass sie von der Bilanzierung ausgenommen werden.

Dem betroffenen Biototyp BLY wird die Wertstufe 1 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 1,5 entspricht. Zur Umsetzung des Vorhabens kann es nötig werden, dass der Baubereich bis zu 3 m über dem Geltungsbereich der Änderung hinausragt. Daher werden die betroffenen Flächen dieses Biotoptyps außerhalb des Geltungsbereichs vorsorglich mit kompensiert.

Den betroffenen Biotoptypen WXS, BLM, GMA und RHU wird die Wertstufe 2 zugeordnet, was einem durchschnittlichen Biotopwert von 3 entspricht. Zur Umsetzung des Vorhabens kann es nötig werden, dass der Baubereich bis zu 3 m über dem Geltungsbereich der Änderung hinausragt. Daher werden die betroffenen Flächen (Biotoptypen BLM, GMA und RHU) außerhalb des Geltungsbereichs vorsorglich mit kompensiert. Die Flächen des Biotoptyps WXS geht nicht verloren und liegt nach Umsetzung des Vorhabens im gleichen Maße vor, sodass sie von der Bilanzierung ausgenommen werden.

Den Biotoptypen BBA und BBJ sowie dem Zusatzcode HTS wird in der HzE 2018 kein Biotopwert zugewiesen. Die Bäume bleiben erhalten, eine Kompensation ist nicht notwendig.

Ergänzend zum Biotopwert wird die direkte Umgebung des Vorhabengebiets in Form eines Lagefaktors berücksichtigt. Der Lagefaktor wird aus dem Abstand der Vorhabenfläche zu bereits

vorhandenen Störquellen bzw. vorbelasteten Flächen oder aber der Lage des Vorhabengebiets innerhalb von Schutzgebieten bzw. landschaftlichen Freiräumen abgeleitet. Das Vorhabengebiet befindet sich vollständig außerhalb von nationalen oder internationalen Schutzgebieten oder besondere Freiraumstrukturen, weshalb ein Grundwert von 1,00 angenommen wird. Auf Grund der Lage des Vorhabengebiets im Bereich der Siedlungsstruktur des Ortsteils Pötenitz kann von einer vollständigen Beeinträchtigung des Vorhabengebiets durch bereits vorhandene Störquellen (Abstand zu vorhandenen Störquellen < 100 m) ausgegangen werden. Daher ist der Lagefaktor um 0,25 zu reduzieren und wird mit 0,75 angesetzt.

Die für die Berechnung benötigten Parameter sowie die errechneten Beträge sind in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Code gemäß Schlüssel des Landes M-V	Fläche [m²]	Wertstufe	Biotopwert [Ø]	Lagefaktor	Eingriffsflächenäquivalent [m² EFÄ]
Mesophiles Laubgebüsch (BLM) §	2.1.2	145,00	2	3	0,75	326,25
Gebüsch aus überwiegend nicht-heimischen Sträuchern (BLY)	2.1.5	36,45	1	1,5	0,75	41,01
Artenarmes Frischgrünland (GMA)	9.2.3	8.526,40	2	3	0,75	19.184,40
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)	10.1.3	1.993,51	2	3	0,75	4.485,40
Verstädtertes Dorfgebiet (ODV)	14.5.2	107,11	0	0,4	0,75	32,14
Gesamt		10.808,47				24.069,20

Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkung)

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für Biotope mit Funktionsbeeinträchtigung nach folgender Formel berechnet:

Fläche [m²] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Biotopwert [Ø] des beeinträchtigten Biotoptyps	x	Wirkfaktor	=	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]
---	---	--	---	------------	---	---

Zu berücksichtigen sind ausschließlich Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Dabei werden Flächen, welche sich im Umkreis von bereits existierenden Störquellen befinden, von der Betrachtung ausgenommen.

Innerhalb des Vorhabengebietes und dessen Wirkbereiche befinden sich Biotope bzw. Flächen von Biotoptypen mit einer Wertstufe von 3 oder höher. Diese befinden sich jedoch ebenso im Umkreis von vorhandenen Störquellen (100 m), sodass sie für die Bilanzierung nicht relevant sind. Entsprechend werden für das Vorhaben keine mittelbaren Eingriffswirkungen geltend gemacht.

Versiegelung und Überbauung

Entsprechend der HZE 2018 werden die Eingriffsflächenäquivalente für eine Versiegelung und Überbauung nach folgender Formel berechnet:

Teil-/ Vollversiegelte bzw. überbaute Fläche [m²]	x	Zuschlag für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung 0,2/ 0,5	=	Eingriffsflächenäquivalent für Teil- und Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]
---	---	---	---	--

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Gesamtversiegelung in Höhe von ca. 5.425,5 m² (Vollversiegelung). Innerhalb des Vorhabengebietes sind derzeit ca. 872 m² in Form von großen Betonplatten (Straße „Strandweg“) vollversiegelt. Die Vollversiegelung besteht in Form von großen Betonplatten mit geringem Fugenanteil (Straße „Strandweg“). Daraus ergibt sich eine Neuversiegelung in Höhe ca. 4.553,5 m². Aus der zusätzlichen Versiegelung ergibt sich folgende Rechnung:

4.553,50 m²	x	0,5	=	2.276,75 [m² EFÄ]
0,0 m²	x	0,2	=	0,00 [m² EFÄ]
gesamt:				2.276,75 [m² EFÄ]

Berechnung des multifunktionalen Kompensationsbedarfs

Aus den berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionale Kompensationsbedarf.

Eingriffsflächenäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Funktionsbeeinträchtigung [m² EFÄ]	+	Eingriffsflächenäquivalent für Teil-/ Vollversiegelung bzw. Überbauung [m² EFÄ]	=	Multifunktionaler Kompensationsbedarf [m² EFÄ]
24.069,205		0,00		2.276,75		26.345,95

Das Vorhaben verursacht einen rechnerisch ermittelten und aufgerundeten Eingriff im Sinne des BNatSchG und des NatSchAG M-V im Umfang von **26.346 Eingriffsflächenäquivalenten (m² EFÄ)**. Anteilig wurden 326,25 Eingriffsäquivalente aus Verlust eines Biotops nach § 20 NatSchAG M-V ermittelt. Diese werden über ein funktionsbezogenes Ökokonto kompensiert. Die weiteren 26.020 Eingriffsflächenäquivalente werden multifunktional kompensiert.

5.2. Kompensation der Eingriffe

Kompensation des Eingriffs in den Einzelbaumbestand

Nach derzeitigem Stand keine Baumfällungen notwendig. Eine entsprechende Kompensation entfällt.

Kompensation des flächigen Eingriffs (multifunktional)

Durch den vorhabenbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird ein Kompensationsbedarf in Höhe von 26.020 m² Eingriffsflächenäquivalenten verursacht. Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt über die Abbuchung von einem gesetzlich anerkannten Ökopunktekonto innerhalb der betroffenen Landschaftszone *Ostseeküstenland*. Es liegt eine Reservierungsbestätigung über die erforderlichen Kompensationsflächenäquivalente vom Ökopunktekonto NWM 033 „Moorwald Lenorenwald bei Klütz“ (siehe Abbildung 8 im Kapitel 6.5) vor. Der Bedarf im Umfang von 26.020 m² EFÄ kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden.

Die Abbuchung vom Ökopunktekonto ist seitens des Bauherrn gegenüber der Gemeinde bzw. der UNB nachzuweisen.

Der rechnerisch ermittelte Eingriff im Umfang von 26.020 m² EFÄ wird damit vollständig kompensiert.

Kompensation des Eingriffs in das Biotop nach §20 NatSchAG M-V (funktionsbezogen)

Der Verlust des Brombeergebüschs (BLM) ist funktionsbezogen zu kompensieren. Die Kompensation des ermittelten Kompensationsbedarfs erfolgt über die Abbuchung vom Ökopunktekonto NWM 007 „Umbau von Pappelbeständen zwischen Bahndamm und Graben zum Mühlenteich Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow“. Das Ökopunktekonto umfasst derzeit 6.732 verfügbare Ökopunkte (Stand 19.04.2024; <https://www.kompensationsflaechen-mv.de>). Der Bedarf im Umfang von 327 m² EFÄ kann durch das Ökopunktekonto vollständig abgedeckt werden.

Die Abbuchung vom Ökopunktekonto ist seitens des Bauherrn gegenüber der Gemeinde bzw. der UNB nachzuweisen.

Der rechnerisch ermittelte Eingriff im Umfang von 327 m² EFÄ wird damit vollständig kompensiert.

6. Zusätzliche Angaben

6.1. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird der gegenwärtige Zustand (Mähwiese in Randlage einer Siedlungsstruktur mit überwiegender Wohnnutzung) beibehalten. Schädliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind von dem gleichbleibenden Zustand nicht zu erwarten. Es bestünde weiterhin die Möglichkeit, den bestehenden Bebauungsplan umzusetzen.

6.2. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die beanspruchte Fläche befindet sich in Randlage des Siedlungsgefüges vom Ortsteil Pötenitz im Norden der Stadt Dassow. Sie befindet sich seit Jahren in landwirtschaftlicher Nutzung, grenzt an die umliegenden Siedlungsstrukturen an und wird durch die Straße „Strandweg“ erschlossen. Durch die Verwendung dieser zumindest anteilig baulich vorgeprägten Fläche wird dem Gebot des sparsamen Gebrauchs von Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB entsprochen.

Durch Umsetzung der Planung soll anstelle der zulässigen Errichtung einer Tennishalle mit Nebenflächen die Entwicklung einer kleinräumigen Ferienhaussiedlung erfolgen um die touristische Nutzung der Region zu fördern und den touristischen Wirtschaftssektor zu stärken. Die Umsetzung eines vergleichbaren Vorhabens an einem anderen Standort hätte unter Umständen eine vollständig neue Erschließung sowie die Inanspruchnahme von bisher gänzlich unbebauten bzw. ungenutzten Flächen zur Folge. Gleichwohl sind alternative bauliche Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebiets denkbar, welche jedoch eine Änderung des Flächennutzungsplans mit sich bringen und so den planerischen Aufwand erhöhen würden. Vor diesem Hintergrund bestehen hinsichtlich der Entwicklung des Areals keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen.

6.3. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde als vereinfachte ökologische Risikoeinschätzung auf Grundlage einer GIS-Bewertung des vorhandenen Kartenmaterials erstellt. Der Einzelbaumbestand wurde ebenso erfasst und dokumentiert. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgte verbal argumentativ.

Ergänzend wurden die im Rahmen der Untersuchung betroffenen Pläne, Programme, Gutachten und Kartierungen (RREP VP; Zustandsberichte der potenziell betroffenen, gesetzlich geschützten Biotope etc.) der Region verwendet.

Im Rahmen des Vorhabens wurden ein Artenschutzfachbeitrag sowie eine Biotoptypenkartierung erstellt. Die sich aus dem Artenschutzfachbeitrag ergebenden Vorkommen von potenziell beeinträchtigten Arten wurden in entsprechenden Artenschutzmaßnahmen berücksichtigt. Die vorkommenden Biotoptypen wurden in der Eingriffsbilanz berücksichtigt.

Betrachtet werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasser- rahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe*. Weiterhin wird das Vorhaben hinsichtlich der Wirkungen auf die umgebenden nationalen und internationalen Schutzgebiete betrachtet. Angesichts des prägenden Einflusses der bestehenden Ortslage sind deutlich über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen nicht zu erwarten.

Angesichts der umfangreich vorliegenden Unterlagen traten keine Schwierigkeiten beim Zusammenstellen der Angaben zum Plangebiet auf.

6.4. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel einer routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu erkennen, deren Ursachen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind folgende detaillierte Maßnahmen zu treffen:

- stichprobenartige Ortsbesichtigungen während der Bauphase zur Überwachung der Durchführung und Einhaltung von baubegleitenden Maßnahmen zum Schutz, zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (inkl. Maßnahmen zum Schutz von Einzelbäumen und Vegetationsbeständen nach DIN 18920 bzw. RAS LP 4) sowie von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände
- Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind im Rahmen der Entwicklungspflege auf einen Anwuchserfolg hin zu kontrollieren. In den folgenden Jahren ist der dauerhafte Erhalt der Anpflanzungen im Zuge der Unterhaltungspflege zu prüfen und ggf. durch gärtnerische Maßnahmen zu verbessern.

6.5. Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, eingesetzte Techniken und Stoffe und schwere Unfälle

Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwendung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffe, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Ebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

6.6. Grünordnerische Festsetzungen/ Ersatzmaßnahmen Artenschutz/ Artenschutzrechtliche Hinweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzgebot P1

Anpflanzen einer Hecke aus Weißdorn *Crataegus monogyna*, Hainbuche *Carpinus betulus* oder Feld-Ahorn *Acer campestre* zur Abgrenzung des Baugebietes gegenüber den südlichen

angrenzenden Grundstücken. Die Hecke ist durch regelmäßigen Schnitt auf eine Höhe von 1,80 m über Gelände zu halten.

Pflanzgebot P2

Pro Grundstück ist ein klein- oder mittelkroniger Laubbaum in der Pflanzqualität Ho, 3xv, DB, StU 16/18 (Laubbäume) bzw. Ho, 3xv, DB, StU 10/12 (Obstbäume) – Artenauswahl gem. Baumliste - zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Pro Baum sind 12,0 m³ durchwurzelbarer Raum bei einer Mindestdiefe von 1,5 m vorzuhalten. Die Mindestbreite von ober- oder unterirdisch unbefestigten Pflanzstreifen beträgt 2,5 m, die Mindestgröße der unversiegelten Pflanzscheibe 12 m². Baumstandorte im Anschluss an Verkehrsflächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren, die Baumscheibe bzw. der Pflanzstreifen sind gegen Verdichtung zu schützen. Die Pflanzstandorte sind dauerhaft von ober- und unterirdischen Leitungen sowie sonstigen baulichen Anlagen freizuhalten. Gegebenenfalls ist langfristig wirkender Wurzelschutz einzubauen.

Die Festsetzungen umfassen neben der Pflanzung jeweils eine Fertigstellungspflege von einem Jahr sowie eine Entwicklungspflege von 4 Jahren. Diese beinhaltet das bedarfsgerechte Wässern, das Instandsetzen der Schutzeinrichtung und Verankerung. Die Verankerung der Bäume ist nach 5 Standjahren zu entfernen. Schutzeinrichtungen sind nach 5 Jahren zurückzubauen. In den ersten 10 Standjahren sind zur Gewährleistung einer gleichmäßigen Kronenentwicklung 2-3 Kronen-Erziehungsschnitte durchzuführen.

Baumliste: (Auswahl)

- Acer campestre (Feld-Ahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cercidiphyllum japonicum (Kuchenbaum)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“ (Echter Rotdorn)
- Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
- Gleditsia triacanthos (Lederhülsenbaum, in Sorten)
- Malus sylvestris (Wild-Apfel)
- Prunus avium (Vogelkirsche einschließlich Sorten)
- Prunus sargentii (Scharlachkirsche)
- Pyrus communis (Wild-Birne)
- Quercus robur ‚Fastigiata‘ (Säulen-Eiche)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Tilia cordata (Winter-Linde in Sorten)
- Tilia x euchlora (Krim-Linde)
- Kulturobst in Arten und Sorten

2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen während der Durchführung von Bauarbeiten zu schützen. Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb einer durch die Kronentraufe umschriebenen Fläche zzgl. 1,5 m sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden die Bäume im Umfeld von Wegeflächen. Es sind Maßnahmen zum Wurzelschutz nach aktuellem Stand der Regelwerke vorzusehen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortnah im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung in der Pflanzqualität Ho, 3xv, Stammumfang 16-18 cm zu ersetzen.

3 Grünflächen und Wege

Nicht einem regelmäßigen Fahrverkehr dienende Wege innerhalb des Gebietes sind mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien in versickerungsfähiger Bauweise anzulegen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenwaben o.ä.). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

4 Allgemeine Hinweise zum Biotopschutz

Im Wirkungsbereich der Planung liegende, geschützte Biotope sind vor Beeinträchtigungen zu schützen. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung bzw. Veränderung des charakteristischen Zustands oder zu sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des geschützten Biotops führen können, unzulässig.

5 Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Der Eingriff in die Belange von Natur und Umwelt im Umfang von ca. 26.020 m² EFÄ wird über die Zahlung in das Ökopunktekonto NWM 033 „Moorwald Lenorenwald bei Klütz“ multifunktional kompensiert.

Der Eingriff in das Biotop BLM (Brombeergebüsch) erfolgt funktionsausgleichend über eine Zahlung in das Ökokonto NWM 007 „Umbau von Pappelbeständen zwischen Bahndamm und Graben zum Mühlenteich Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow“.

Ersatzmaßnahmen für den Artenschutz

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) außerhalb des Geltungsbereichs

M1 Anlage von Habitatelementen für Amphibien als CEF-Maßnahme (gemäß CEF1 aus dem Artenschutzfachbeitrag)

- Anlage von 4 Stück Totholzhaufen mit den Mindestmaßen 2 m x 1,5 m x 1,5 m (Länge x Breite x Höhe) aus einer Mischung einheimischer Hölzer (außer Weide) verschiedener Stärke innerhalb eines Pufferstreifens von 7,50m Breite auf Flurstück 146/1, Flur 4, Gemarkung Pötenitz.
- Dauerhafte Pflege der Grundfläche als extensive Mahdfläche mit bis zu 2-maliger Mahd pro Jahr. Das Schnittgut ist zu beräumen und abzufahren. Die äußere Kontur der Fläche ist gegenüber der Ackerfläche durch Eichen-Spaltholzpfähle zu markieren. Diese sind im Abstand von 25 m zueinander zu setzen. Im Bereich der ausgewiesenen Maßnahme sind jegliche Veränderungen der Geländeoberfläche durch Aufschüttungen unzulässig. Zulässig ist die Anlage sowie der dauerhafte Unterhalt von erdverlegten Erschließungsanlagen.

Die Maßnahme ist vor Baubeginn auszuführen.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Vermeidungsmaßnahmen (in Anlehnung an die im AFB aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen)

01 V Einsetzen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) zur Überwachung, Anleitung und Dokumentation der weiteren Artenschutzmaßnahmen, beginnend mit den ersten Arbeitsvorbereitungen und endend mit dem Abschluss aller artenschutzrelevanten Arbeiten.

02 V Regelung der Bauzeiten durch Beginn der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten der festgestellten Vogelarten (gemäß LUNG 2016) im Zeitraum vom 01.10.-28.02., dazu zählen die Vorbereitung des Baufeldes und das Fällen von Bäumen, Hecken und Sträuchern auf der Bebauungsplanfläche und entlang des Strandwegs.

03 V Kontrolle von Gehölzen (Bäume, Sträucher, Hecken) bzw. Freiflächen kurz vor Fällungen/ Rückschnitten bzw. der Mahd außerhalb der regulären Brutzeiten (01.02.-30.11.) hinsichtlich der Vorkommen von Nestern/ Brutpaaren durch qualifiziertes Fachpersonal (Ornithologe). Bei Vorkommen von Nestern ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

04 V Kontinuierliches Baugeschehen ab dem 01.03. bis zum Ende der Bauzeit um eine gleichbleibende Störung hervorzurufen und ein bauzeitliches Brutgeschehen in den Bäumen und Gehölzen sowie auf der Freifläche zu verhindern.

05 V Wiederholte Kontrollen des Baufeldes bei diskontinuierlichem Baugeschehen während der Brutzeit (01.02.-30.11.) unter Abstimmung mit der ÖBB im Abstand von ca. 4 Wochen ab Beginn der Unterbrechung der Bautätigkeiten.

06 V Installation von angepasster Beleuchtung (Vermeidung von Dauerbeleuchtung durch den Einsatz von Bewegungsmeldern im Bereich des Strandwegs; nach unten ausgerichtete Beleuchtung mit einer maximalen Lichtstreuung von 0,1 lx in die angrenzenden Gehölzbestände) unter Verwendung von überschilderten Leuchtmitteln (Lichtspektrum zwischen 540 – 590 nm; Farbtemperatur < 2.700 Kelvin) auf möglichst geringer Höhe.

07 V Erhalt der Gehölze entlang des Strandwegs, Kontrolle der Gehölze bei späterer Entnahme während des Baugeschehens und innerhalb der Brutzeiten (01.02.-30.11.) durch qualifiziertes Fachpersonal (Ornithologe/ Fledermauskundler) hinsichtlich der Vorkommen von Fortpflanzungsstätten und Quartiersstrukturen

08 V Gestaltung der Außenanlagen mit einheimischen Stauden, Gehölzen und Bäumen (z.B. Wildapfel, Eberesche, Schlehe, Weißdorn und Hundsrose) zur Schaffung von Nahrungsquellen.

09 V Dauerhafter Erhalt des Brachsauks zur Ackerfläche als wichtige Nahrungsgrundlage für wertgebende Brutvogelarten und Reptilien.

10 V Aufstellung eines temporäre Amphibienzauns aus Wurzelschutzfolie (mind. 40 cm hoch und 10 cm Einbindung ins Erdreich) mit nach außen gerichtetem Übersteigenschutz und Kleintiertunneln sowie Wartung und Instandhaltung des Zauns während der erarbeiten.

11 V Planung und Verbau von kleintiergerechten Wassersammlern und Wasserleitungssystemen (v.a. Gullys und Borte) im Zuge der ökologischen Baubegleitung

Ergänzender Hinweis zur Klimawandelanpassung

Sturzfluten in Folge von Starkregenereignissen nehmen zu. Diese lokal begrenzten Ereignisse können überall auftreten und führen zu Erosionserscheinungen an Hanglagen sowie Aufstau in Ebenen und Senken. Der kurzzeitige Überstau von wenigen Dezimetern kann zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen. Zur Vermeidung von Bauwerksschäden wird eine angepasste Bauweise empfohlen.

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist sehr windexponiert. Bereits bei mittleren Windgeschwindigkeiten (5 m/s) kann es zu Nutzungseinschränkungen und Diskomfort an Gebäudeteilen und im Außenbereich kommen.

Nachweis der Umsetzbarkeit der grünordnerischen Maßnahmen

Aussagen zur Flächenverfügbarkeit

Maßnahme	Grundeigentümer	Verfügbarkeit
P1	Entwicklungsgesellschaft Ostseeblick GmbH	verfügbar
P2	Entwicklungsgesellschaft Ostseeblick GmbH	verfügbar
M1	Entwicklungsgesellschaft Ostseeblick GmbH	verfügbar

Grafische Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen

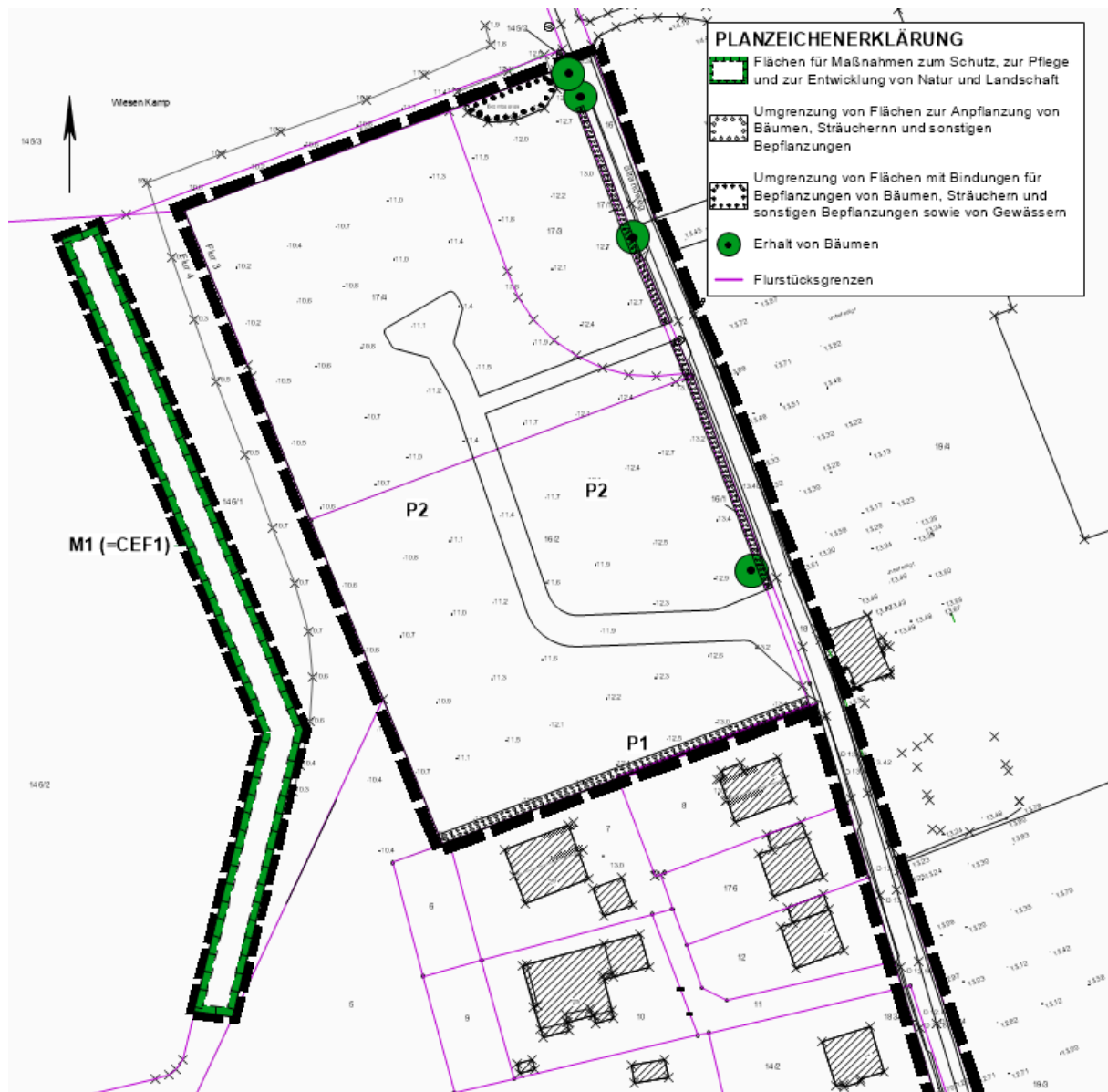


Abbildung 7: Grafische Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen (Darstellung unmaßstäblich)

Grafische Darstellung der externen Kompensationsmaßnahmen

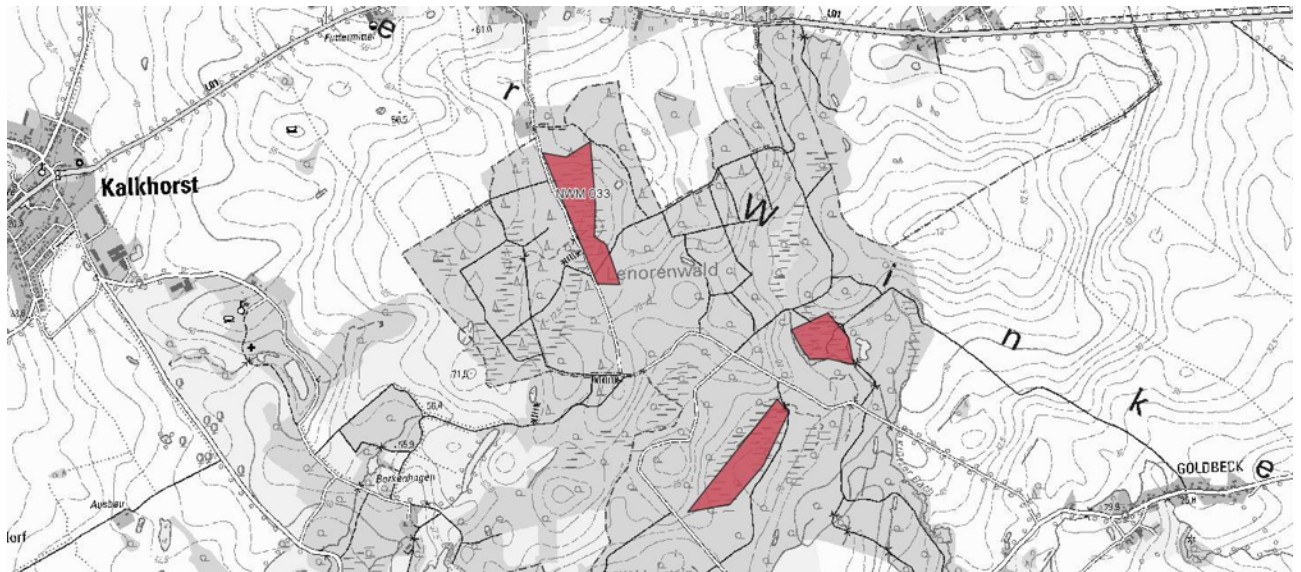


Abbildung 8: Lage der dreiteiligen Kompensationsfläche (rote Flächen) im Moorwald "Lenorenwald" bei Klütz, zwischen Kalkhorst im Westen und Goldbeck im Osten. (Quelle: eigene Darstellung nach Kompensationsflächen-MV.de; unmaßstäblich)



Abbildung 9: Lage des Ökokontos NWM-007 "Umbau von Pappelbeständen zwischen Bahndamm und Graben zum Mühlenteich Dassow auf dem Flurstück 427/6 der Flur 1 der Gemarkung Dassow" (blaue Fläche) (Quelle: eigene Darstellung nach Kompensationsflächen-MV.de; unmaßstäblich)

7. Zusammenfassung

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 „Schlossbereich – Wiesenkamp/ Strandweg“ in der Stadt Dassow, Ortslage Pötenitz ist auf Grundlage der vorausgegangenen Untersuchung bzgl. der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren *Naturraum/ Relief, Boden, Fläche, Grundwasser/ Oberflächenwasser/ Küstengewässer, Wasserrahmenrichtlinie, Klima/ Klimawandel/ Luftqualität, Vegetation/ Biotope/ Baumbestand, Fauna, Schutzgebiete, Landschaftsbild, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung, Störfall/ Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen* sowie *Kultur- und Sachgüter/ Historisches Erbe* als umweltverträglich einzustufen. Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter bzw. Standortfaktoren sind durch das geplante nicht zu erkennen.

Das Ausmaß des Eingriffs in die Belange von Natur und Landschaft wurde ermittelt. Die mit der Planung verbundenen flächigen Eingriffe in Höhe von 26.020 m² EFÄ können durch Einzahlung in ein Ökopunktekonto vollständig ausgeglichen werden. Der Eingriff in das Brombeergebüsch (Biotop nach §20 NatSchAG M-V) in Höhe von 327 EFÄ wird funktionsgerecht durch Zahlung in ein entsprechendes Ökokonto kompensiert.

Eingriffe in den lokalen Baumbestand sind nicht vorgesehen, eine entsprechende Kompensation entfällt daher.

Das Vorhaben berührt keine besonders wertvollen Bestandteile von Natur und Landschaft. Im Zusammenhang mit den parallel durchgeführten Planungen im Bereich des Schlosses Pötenitz bestehen Wechselwirkungen zu einer weiteren Planung, welche jedoch als zu keinen negativen Summationswirkungen führen. Die Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Baumaßnahmen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Die Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß BNatSchG bzw. § 20 NatSchAG M-V (gesetzlich geschützte Biotope/ Geotope) wird als nicht erheblich eingestuft.

Tabelle 3: Zusammenfassende Beurteilung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen durch die Planung	Erheblichkeit nach Minderung bzw. Ausgleich (Maßnahme)
Mensch	gering positiv	-	-
Pflanzen und Tiere	gering negativ	•	-
Boden	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wasser	neutral/ nicht betroffen	-	-
Luft und Klima	neutral/ nicht betroffen	-	-
Landschaftsbild	neutral/ nicht betroffen	-	-
Kultur- und Sachgüter	neutral/ nicht betroffen	-	-
Wechselwirkungen	neutral/ nicht betroffen	-	-

••• sehr erheblich / •• erheblich / • wenig erheblich / - nicht erheblich

Stadt Dassow, Dezember 2023, ergänzt im April 2024

8. Quellenverzeichnis

- [1] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2018**): Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE) Neufassung 2018
- [2] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2013**): Anleitung für die Kartierung von Biotopen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg., überarb. Auflage – Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Heft 2/2013
- [3] Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (**LUNG2023**): Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern. Abgerufen 2023 (<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)
- [4] Faunistisches Gutachten:
Artenschutzfachbeitrag zum Bauvorhaben „6. Änderung des B-Plans Nr. 2 der Stadt Dassow für die Ortslage Pötenitz „Schlossbereich-Wiesenkamp“ vom 25.01.2023, Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock
- [5] Biotoptypenkartierung:
Biotopbericht zur Biotopkartierung im Projekt: „Strandweg Pötenitz“ vom 11.11.2023, Jennifer Antonczyk (M.Sc. Landschaftsökologie) über Ökologische Dienste Ortlieb GmbH, Rostock
- [6] Stadt Dassow FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Stadt Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, Planungsstand endgültiges Exemplar – 14. Mai 2014
- [7] Stadt Dassow 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für die Ortslage Pötenitz "Schlossbereich – Wiesenkamp/Strandweg" N
- [8] Stadt Dassow 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 für die Ortslage Pötenitz "Schlossbereich – Wiesenkamp/Strandweg" Natura 2000 – Vorprüfung GGB DE 2031-301 Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave, grünblau Landschaftsarchitektur, Stralsund, den 20.12.2023

Gesetze/ Verordnungen/ Satzungen

- Baugesetzbuch (*BauGB*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 6 G v. 27.03.2020 I 587.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – **NatSchAG M-V**) vom 23.02.2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVObI. M-V 2016, S. 431, 436) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Gesetz vom 19.Juni.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362) geändert worden ist.
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitate-Richtlinie – **FFH-RL**) (ABl. EU, L 206 vom 22.05.1992), die zuletzt am 20.11.2006 (ABl. EU, L 363 vom 20.12.2006) geändert worden ist.
- Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie – **VS-RL**)(ABl. EU, L 20/7

vom 26.01.2010), die zuletzt am 13.05.2013 (ABl. EU, L 158/193 vom 10.06.2013) geändert worden ist.

Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow (**Baumschutzsatzung**), Beschlussfassung am 04.03.2004; Stadt Dassow

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (**Baumschutzkompensationserlass**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007, S. 530)