

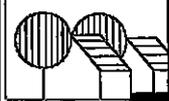
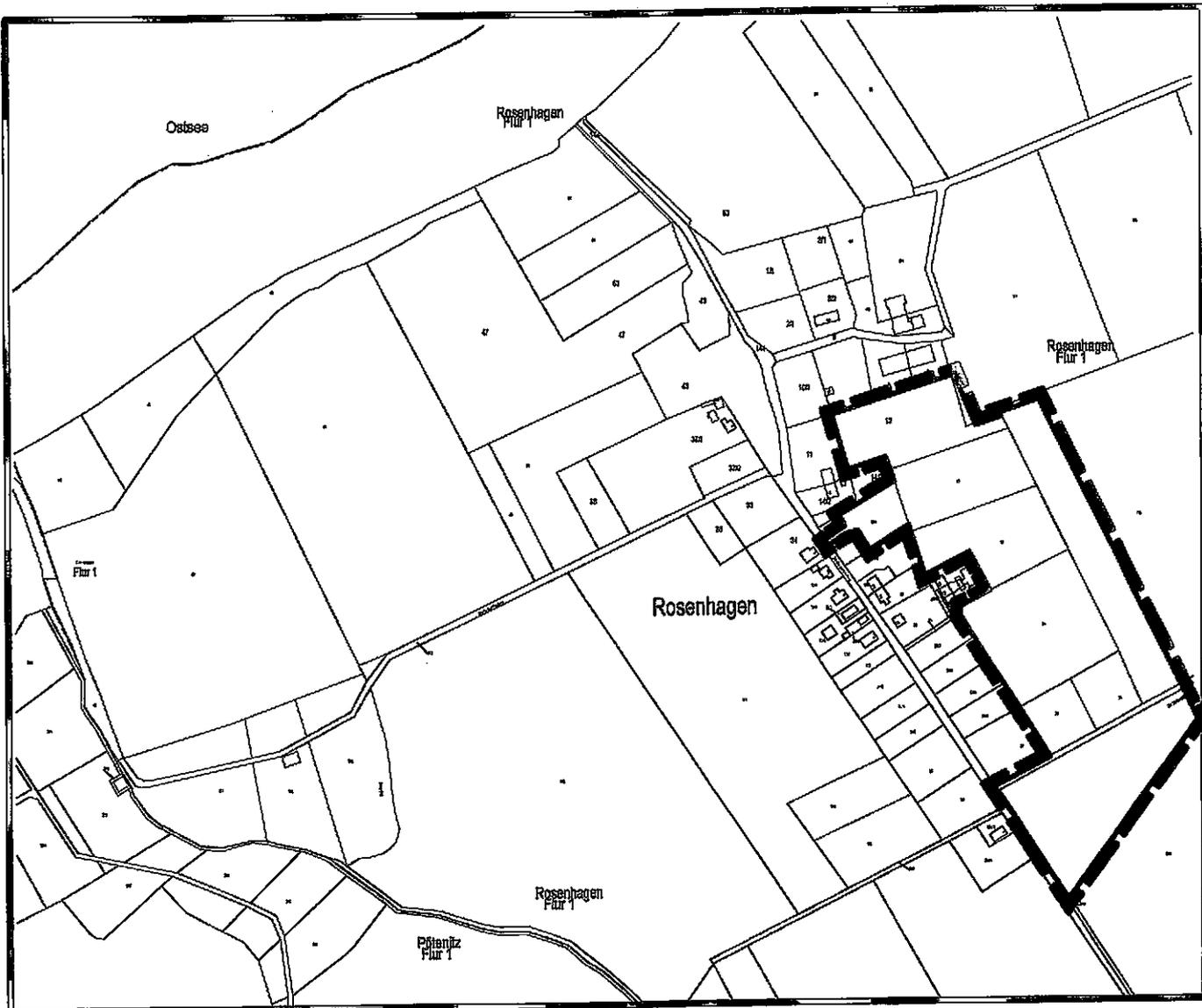
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21

DER STADT DASSOW

FÜR DEN ORTSTEIL ROSENHAGEN / SONDERGEBIET FÜR FERIEHÄUSER
UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ
ÖSTLICH DER GEWACHSENEN ORTSLAGE ROSENHAGEN



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Brettscheldt-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand : 03. Juni 2009
ergänzt : 09. Dezember 2009

SATZUNG

Begründung

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 21 DER STADT DASSOW FÜR DEN ORTSTEIL ROSENHAGEN / SONDERGEBIET FÜR FERIEHÄUSER UND ÖFFENTLICHER PARKPLATZ ÖSTLICH DER GEWACHSENEN ORTSLAGE ROSENHAGEN

Inhaltsverzeichnis		Seite
<hr/>		
A	Vorbemerkung	
<hr/>		
B	Teil 1	Begründung
<hr/>		
1.	<u>Langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow</u>	4
1.1	Bedeutung der Stadt Dassow und städtebauliches Entwicklungskonzept	4
1.2	Planungsabsichten	7
2.	<u>Allgemeines</u>	9
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	9
2.2	Kartengrundlage	9
2.3	Rechtsgrundlagen	9
2.4	Bestandteile des Bebauungsplanes	10
2.5	Quellenverzeichnis	10
3.	<u>Gründe für die Aufstellung und städtebaulich Ziele des Bebauungsplanes</u>	10
4.	<u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	12
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.2	Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg	12
4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Dassow	14
4.4	Landschaftsplan	16
4.5	Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben zur touristischen Entwicklung der Gemeinde Pötenitz für den Ortsteil Rosenhagen	16
4.6	Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	20
5.	<u>Inhalte des Bebauungsplanes</u>	29
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	29
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	31
5.3	Höhenlage	31
5.4	Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	32

5.5	Zahl der Wohnungen	32
5.6	Von der Bebauung freizuhalten Flächen	33
5.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	33
5.8	Flächennutzungen	34
5.9	Flächennachweis	35
6.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	36
7.	<u>Verkehrerschließung</u>	39
7.1	Fließender Verkehr	39
7.2	Ruhender Verkehr	43
8.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	43
8.1	Wasserversorgung	43
8.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	44
8.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	45
8.4	Versorgung mit elektrischer Energie	47
8.5	Gasversorgung	48
8.6	Fernmeldeversorgung	48
8.7	Feuerschutzeinrichtungen	48
8.8	Abfallbeseitigung und Altlasten	49
9.	<u>Immissionsschutz</u>	49
9.1	Lärmimmission	49
9.2	Geruchsmission	51
10.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	51
11.	<u>Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</u>	52
11.1	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	52
11.2	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	52
11.3	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	52
11.4	Munitionsfunde	52
11.5	Abfall und Kreislaufwirtschaft	53
11.6	Bodenschutz	53
11.7	Externe Kompensationsmaßnahmen	54
11.8	Lagefestpunkt des amtlich geodätischen Grundlagentznetzes	55
11.9	Maßnahmen zum Schutz des FFH-Gebietes, von FFH-Arten und der FFH-Lebensraumtypen	56
11.10	Monitoring	57
C	Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht	
1.	<u>Anlass und Aufgabenstellung</u>	58
2.	<u>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens</u>	58

3.	<u>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</u>	58
4.	<u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u>	58
4.1	Bewertungsmethodik	59
4.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	60
4.3	Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange	65
4.4	Darstellung des Bestandes und Eingriffs- und Ausgleichsermittlung	68
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	92
5.	<u>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</u>	93
6.	<u>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</u>	93
7.	<u>Zusätzliche Angaben</u>	93
7.1	Hinweise auf Kenntnislücken	93
7.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	93
7.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	95

D Ausfertigung

1.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	96
2.	<u>Arbeitsvermerke</u>	96

E Anlage

- Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen für das FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)

A Vorbemerkung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow besteht aus zwei Teilen.

Teil 1 dient insbesondere der Begründung der Planungsziele und der Begründung des Planinhaltes.

Im Teil 2 wird den Anforderungen des Gesetzgebers zur Prüfung der Umweltbelange Rechnung getragen. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt bewertet und geprüft.

Nach dem Satzungsbeschluss vom 03.06.2009 konnten weitere naturschutzfachliche Belange geprüft werden, der Landschaftsplan wurde als Entwurf beschlossen und für die FFH-Verträglichkeit wurden Zuständigkeiten festgelegt. Ebenso wurden die Anforderungen an die Einbindung des Plangebietes in die Gemeindestraße präzisiert. Deshalb wurde am 09.12.2009 ein erneuter Satzungsbeschluss unter Berücksichtigung der präzisierten Belange gefasst.

B Teil 1 Begründung

1. Langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow

1.1 Bedeutung der Stadt Dassow und städtebauliches Entwicklungskonzept für Rosenhagen

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg. Sie befindet sich im nordwestlichen Teil der Region Westmecklenburg. Die Stadt Dassow soll in ihrer Funktion als ländlicher Zentralort zwischen der Hansestadt Lübeck und der Kreisstadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L01, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Stadt Dassow wird vom „Amt Schönberger Land“ verwaltet. Dassow ist neben Schönberg Sitz der Amtsverwaltung „Amt Schönberger Land“, ehemals „Amt Ostseestrand“.

Zur Stadtgemeinde Dassow gehören neben Dassow die Ortsteile Tankenhagen, Groß Voigtshagen, Klein Voigtshagen, Holm, Wilmstorf, Wieschendorf, Lütgenhof/ Flechtkrug, Prieschendorf, Kaltenhof, Schwanbeck, Harkensee, Barendorf, Rosenhagen, Feldhusen, Johannstorf, Benckendorf und Volkstorf. Derzeit leben in der Gemeinde rund. 4.009 Einwohner (Stand: 31.12.2007).

Die Landschaftsvielfalt und die Lage unmittelbar an der Ostsee bieten für die Stadt Dassow beste natürliche Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung.

Der sich entwickelnde Fremdenverkehr in der Stadt Dassow sowie die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw.

Ostholstein bringen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen und Fremdenverkehrsinfrastruktur mit sich.

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

Mit der Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) stellt die Stadt Dassow ihre Entwicklungsziele dar. Neben den bisher verfolgten fremdenverkehrlichen Entwicklungszielen der Stadt Dassow,

- Dassow als Versorgungszentrum für nördlich gelegene Küstenbereiche zu entwickeln,
- die Nutzung der ehemaligen Jugendherberge Holm, nun „Jägerhof Dassow“,
- die private Fremdenbeherbergung, zum Beispiel durch „Urlaub auf dem Bauernhof in Tankenhagen“,
- die Entwicklung des Hafens an Stepenitz und Dassower See zu verfolgen,
- eine Badestelle am Dassower See zu entwickeln,
- Rad- und Wanderwege zu entwickeln

bieten sich mit Fusion der Gemeinden nunmehr für die Stadt auch Entwicklungsmöglichkeiten, insbesondere in Pötenitz, Rosenhagen, Hof und Dorf Barendorf („Am Seestern“), zur Schaffung großräumiger, jedoch auch landschaftsverträglicher Fremdenverkehrsstrukturen.

Die Wiederbelebung einer Hofstruktur mit fremdenverkehrlicher Nutzung und die Entwicklung von Ferienhausgebieten in Rosenhagen, sind weitere fremdenverkehrliche Entwicklungsziele, die auch im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Rosenhagen wurde erst um 1519 urkundlich erwähnt. Die Namensendung auf -hagen (Rodung im Wald) weist auf eine deutsche Ortsgründung hin. Bis 1842 war der Ort eine Pertinenz von Harkensee. Um die Mitte des 19. Jahrhunderts wird Rosenhagen als ein Gut mit 61 Einwohnern beschrieben. In der Zeit um 1930 wurde im Ort ein Zollhaus mit drei Wohnungen für Zollbeamte erbaut. Das Ortsbild veränderte sich stark, als im Zuge der Bodenreform um 1950 eine Reihe von Siedlerhäusern entlang der Dorfstraße errichtet wurde.

Das nach dem 2. Weltkrieg aufgesiedelte Gut hat seinen früheren Hofcharakter bereits verloren. Von den Wirtschaftsgebäuden des ehemaligen Gutes ist nur noch ein Rest vorhanden. Innerhalb des ehemaligen Gutsbereiches bieten sich Möglichkeiten für eine Entwicklung. Das von Siedlungshäusern geprägte Ortsbild soll vordergründig in Richtung Fremdenverkehrsabsicht unter Beachtung der örtlichen Strukturen ergänzt werden.

Für Rosenhagen ist hauptsächliches Ziel die geordnete fremdenverkehrliche Entwicklung unter Beachtung einer an den Ort angepassten Wohnentwicklung.

Die Flächen zwischen nördlichem Ortsrand und der Küste besitzen im Sinne des landschaftsverbundenen Fremdenverkehrs und auch aus landschaftsästhetischer Sicht eine hohe Bedeutung und sind von Bebauung dauerhaft freizuhalten.

Der Bereich des ehemaligen Herrenhauses könnte mit einem repräsentativen Gebäude entwickelt werden.

Für den ehemaligen Gutshofbereich ist eine Umgestaltung in Richtung fremdenverkehrlicher Entwicklung vorgesehen. Eine gesamt-konzeptionelle Einheit mit dem Standort des ehemaligen Herrenhauses ist wünschenswert.

Die Gemeinde hat sich mit der baulichen Entwicklung in der gesamten Ortslage beschäftigt. Die verschiedenen Entwicklungspotentiale werden in jeweils gesonderten Bauleitplanverfahren näher betrachtet und es werden entsprechende planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden ausschließlich Flächen östlich der Ortslage Rosenhagen betrachtet.

Für die Anbindung des zum Fremdenverkehr vorgesehenen Gebietes (der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21) in östlicher Ortsrandlage wird eine zusätzliche Verkehrsanbindung aus südlicher Richtung berücksichtigt. Für den neu zu entwickelnden Fremdenverkehrsbereich soll hier die Hauptzufahrt erfolgen.

Über diese Hauptzufahrt ist auch die Anbindung des Parkplatzes, am südöstlichen Ortseingang, am Dorfrand vorgesehen. Verkehrsentlastende Wirkungen werden dadurch erwartet. Tagesbesucher erhalten somit vor dem Ort Gelegenheit zum Abstellen der Fahrzeuge.

Im westlichen Teil der Ortslage bestehen darüberhinaus weitere Potentiale für die fremdenverkehrliche Entwicklung. Mit dem Entwurf des Teilflächennutzungsplanes werden nach Abwägung der Stellungnahmen zum Vorentwurf auch westlich der gewachsenen Ortslage Flächen für eine fremdenverkehrliche Entwicklung berücksichtigt.

Das Raumordnungsverfahren für das Gesamtentwicklungsvorhaben in Rosenhagen wurde durchgeführt. Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung war Bestandteil. Das Raumordnungsverfahren wurde mit einer befürwortenden Stellungnahme mit Schreiben vom 07. Dezember 1998 beurteilt. Nähere Ausführungen sind unter Punkt 4.3 Bestandteile der Begründung. Mit der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde und Stelle, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg /Schwerin fand am 20.05.2008 eine Abstimmung zu der Tourismusedwicklung statt. Im Rahmen des Raumordnungsverfahrens ist eine Bettenkapazität von 1.130 Betten als mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar angesehen worden. Hiervon entfielen 850 auf den Ortsteil Rosenhagen und 280 auf den Ortsteil Pötenitz, wobei es sich jedoch um ein gesamtheitliches Vorhaben handelte.

Aus heutiger Sicht ist zu beurteilen, dass sich Verschiebungen der Fremdenverkehrskapazitäten ergeben werden. Die Reduzierung der Fremdenverkehrskapazität im Ortsteil Rosenhagen geht mit einer Erhöhung der Fremdenverkehrskapazität im Ortsteil Pötenitz aus Sicht der Stadt

Dassow einher. Unter Berücksichtigung der Beratungsergebnisse vom 20.05.2008 und der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 28.08.2008 kann die Stadt Dassow davon ausgehen, dass das raumordnerische Einvernehmen hergestellt ist.

1.2 Planungsabsichten

Zielsetzung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines Ferienhausgebietes. Das Ferienhausgebiet wird in landschafts- und ortstypischer Bauweise entwickelt.

Darüber hinaus ist Ziel des Bebauungsplanes am Eingang des Ferienhausgebietes, im Südosten der Ortslage von Rosenhagen, ein öffentlicher Parkplatz für die Tagestouristen vorzusehen. An diesen Standort sollen Einrichtungen der Versorgung, Dienstleitung und Infrastruktur eingeordnet werden.

Die vorhandene Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes wird berücksichtigt und durch weitere geringfügige Möglichkeiten für das Dauerwohnen ergänzt.

Die Erschließung des Plangebietes ist durch eine neue Erschließungsstraße vorgesehen. Somit können für die vorhandene Wohnbebauung mögliche Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm minimiert werden.

Unabhängig davon wird durch die Gemeinde im nördlichen Bereich der Ortslage für besondere Bedarfsgruppen ein Bedarfplatz mit geringer Kapazität vorgesehen, der jedoch nicht mit diesem Bebauungsplan betrachtet wird.

Die Planungsziele lassen sich wie folgt benennen:

- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzung zur Herstellung eines Ferienhausgebietes,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Herstellung eines Parkplatzes,
- Sicherung und Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnnutzung,
- Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einrichtungen für Versorgung, Dienstleitungen und Infrastruktur,
- Schaffung von Anschlüssen an das Fuß- und Radwegenetz im nördlichen Bereich des Plangebietes,
- Schaffung von Grün- und Freiflächen, z.B. Spielplatz,
- Sicherung der verkehrlichen und infrastrukturellen Erschließung des Gebietes,
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse.

Im Vergleich zum Vorentwurf wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Das grundsätzliche Planungsziel wird dabei nicht berührt.

Die künftigen Kapazitäten im Plangebiet wurden nochmals überprüft. Innerhalb der Ferienhausgebiete sind im Rahmen der Satzung des Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser zulässig; bereits im Entwurf

war nach der Behandlung der Stellungnahmen zum Vorentwurf diese Regelung vorgenommen worden. Im Vorentwurf waren Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. In den zulässigen Einzelhäusern ist gemäß Satzung nur eine Wohneinheit zulässig. Im Vorentwurf wurden noch zwei Wohneinheiten je Einzelhaus berücksichtigt.

Mit diesen Zielen nimmt die Stadt direkten Einfluss auf die künftige Zahl der Urlauber und Touristen. Sie berücksichtigt damit auch raumordnerische und landesplanerische Belange.

Im Entwurf des Bebauungsplanes haben sich darüber hinaus Änderungen in der Lage der Planstraßen und damit der Aufteilung sowie Gliederung der Sondergebiete für die Ferienhausbebauung ergeben, die auch entsprechend in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow berücksichtigt werden.

Im Norden des Plangebietes wird die Lage des Regenwasserrückhaltebeckens optimiert. Darüber hinaus wird eine Fläche für einen Spielplatz eingeordnet.

Auch im südlichen Bereich des Plangebietes wurden im Vergleich zum Vorentwurf Änderungen vorgenommen. Neben dem öffentlichen Parkplatz ist die Herstellung eines multifunktionalen Platzes (Integration von Bushaltestelle, Durchführung von Märkten) nunmehr Planungsziel. Die Lage der Sonstigen Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur wurde ebenfalls geringfügig geändert.

Auch diese Festsetzungen werden Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens hat sich die Stadt Dassow nochmals intensiv mit der städtebaulichen Entwicklung in der Ortslage beschäftigt. Für den Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Teilbereich eines Grundstückes direkt an der Straße des Friedens in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen (Teil des Flurstückes 15/1 der Flur 1 der Gemarkung Rosenhagen), für welches ebenfalls eine Nutzung für Ferienhäuser planungsrechtlich gesichert werden soll. Die Anbindung für den motorisierten Verkehr für dieses Grundstück erfolgt von der Straße des Friedens aus und für Fußgänger und Radfahrer wird eine Wegeverbindung zum übrigen Bereich des Plangebietes geschaffen.

Durch weitere Eigentümer von Grundstücken in der Ortslage Rosenhagen entlang der Straße des Friedens wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB der Wunsch vorgetragen, in den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 einbezogen zu werden. Die Stadt Dassow hat sich damit beschäftigt. Eine Einbeziehung in den Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 wird nicht vorgenommen. Die Schaffung von Baurecht soll durch die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erfolgen. Die entsprechenden Beschlüsse durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow werden unabhängig vom Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow behandelt.

Für infrastrukturelle Aufwendungen der Stadt Dassow, die im Zusammenhang mit der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 stehen, werden anteilig Aufwendungen in einem städtebaulichen Vertrag zwischen

der Stadt Dassow und dem Erschließungsträger berücksichtigt. Neben Anforderungen an die Erschließung werden auch die Anforderungen an naturschutzfachliche Erfordernisse bzw. Monitoringmaßnahmen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsnachweise überprüft.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anschluss an die gewachsene Ortslage Rosenhagen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

- im Norden durch Flächen der ehemaligen Gutsanlage,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Westen durch Grundstücke mit Wohnbebauung entlang der Straße des Friedens.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow dient eine Amtliche Vermessungsgrundlage (Lage- und Höhenplan) aus dem Jahr 1998, ergänzt durch Vermessungen, die durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Bauer sowie durch das Vermessungsbüros Holst und Krähmer, ÖBVI, mit der Bezugshöhe HN erstellt wurden.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V S. 194).

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. Juli 2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 539).

Die Gesetze und Verordnungen gelten jeweils in ihrer letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 besteht aus

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Der Umweltbericht zur Prüfung der Umweltbelange mit integrierter Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil der Begründung. Darüber hinaus wird den Unterlagen die FFH-Verträglichkeitsprüfung über den Bebauungsplan Nr. 21 beigelegt.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow liegen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, 09. Dezember 1996.
- Erster Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan der Region Westmecklenburg, 1998.
- Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow - Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee), derzeit in Aufstellung.

3. Gründe für die Aufstellung und städtebaulich Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Stadt Dassow ist die Stärkung und Entwicklung des Fremdenverkehrs im Küstenbereich der Ostsee.

Über eine Haupterschließungsstraße, die neu hergestellt wird, wird das Plangebiet erschlossen. Diese Erschließungsstraße endet in einer Umfahrt, die als kleiner Kreisverkehr ausgebildet wird, im Norden des Plangebietes. Das Städtebauliche Konzept wurde so gewählt, dass einzelne Baugebiete gebildet werden. So entstehen kleine überschaubare Einheiten. Diese

werden über Stichwege von der Haupteerschließungsstraße verkehrlich angebunden. Diese Erschließungsstruktur erinnert nicht an sonst übliche straßenbegleitende Bebauung von Wohngebieten und soll den Charakter der beabsichtigten Feriennutzung deutlich unterstreichen. Die einzelnen Baugebiete werden deutlich durch Grün gegliedert, die einzelnen Gebiete werden durch Grünflächen umsäumt. Begrünungen gliedern das gesamte Plangebiet und unterstreichen die Struktur der kleinen Baugebiete.

Konzeptionell ist für das nördlich gelegene Gebiet eine Verwaltung der Ferienhäuser vorgesehen. Um eine optimale Betreuung zu ermöglichen wird ein Rezeptionsgebäude eingeordnet. Stellplatzflächen zugunsten dieses Ferienhausgebietes werden in unmittelbarer Nähe integriert.

Neben den Baugebieten, für die eine Nutzung mit Ferienhäusern vorgesehen ist, wird im südlichen Bereich die vorhandene Wohnbebauung berücksichtigt und es werden geringfügige weitere Möglichkeiten für das Dauerwohnen geschaffen.

Im Süden des Plangebietes ist die Herstellung eines Parkplatzes Planungsziel. Dieser kann etwa 180 Fahrzeuge aufnehmen. An diesem Standort soll im Wesentlichen der Zielverkehr durch Tagestouristen aufgenommen werden.

Zusätzlich soll das touristische Angebot durch Einrichtungen der Versorgung, Dienstleistung und Infrastruktur erweitert werden. Desweiteren wird ein multifunktionaler Platz eingeordnet. Neben der Integration einer Bushaltestelle ist die Fläche für Veranstaltungen, z.B. Märkte, nutzbar. Flächen

Mit der Einordnung von Einrichtungen für Versorgung und Infrastruktur wird das Angebot der touristischen Infrastruktur direkt am geplanten Parkplatz erweitert.

Die Gebäude im Plangebiet werden als eingeschossige Gebäude mit Hartdacheindeckung und mit Reetdach errichtet. Im Plangebiet ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern geplant. Wesentliches Ziel bei der Gestaltung der Gebäude ist eine harmonische Eingliederung bzw. Erweiterung der vorhandenen Ortslage.

Mit Flächen zur Anlage eines Spielplatzes im Norden des Plangebietes werden die Interessen der Kinder berücksichtigt.

Ein Regenwasserrückhaltebecken ist im Norden des Plangebietes vorgesehen. Oberflächenwasser, das nicht versickert werden kann, wird in dieses eingeleitet. Gleichzeitig erfolgt die Löschwasserversorgung über das Regenwasserrückhaltebecken.

Maßgeblich für die Einbindung des Gebietes in den freien Landschaftsraum sind die privaten sowie öffentlichen Grünflächen im Osten und Süden des Plangebietes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird erforderlich, um eine umfassende Konfliktbewältigung zu erreichen; mit einer gerechten Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander.

Die Anforderungen zur naturschutzfachlichen Konfliktbewältigung werden im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange und in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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

4.2 Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) Westmecklenburg werden den Gemeinden entsprechend ihren Entwicklungsvoraussetzungen Funktionen zugewiesen. Diese gliedern sich nach dem zentralörtlichen System der Raumordnung und der Betrachtung des Infrastrukturangebotes in den Gemeinden.

Die allgemeinen Aussagen der Raumordnung und Landesplanung werden durch das Regionale Raumordnungsprogramm „Westmecklenburg“ ergänzt und konkretisiert:

- Die Stadtgemeinde Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teiles des Ordnungsraumes Lübeck.
- Die Stadtgemeinde liegt innerhalb eines Fremdenverkehrsentwicklungsraumes.
- Die nördlichen Bereiche der Stadtgemeinde gehören zum Fremdenverkehrsschwerpunktraum Nr. 1 „Raum Pötenitz - Harkensee – Kalkhorst“ bzw. im Fremdenverkehrsentwicklungsraum Nr. 1 „Nordwestmecklenburgische Küste“.
- Die Naturschutzgebiete NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Harkensee mit Harkenbäkniederung“ und NSG „Uferzone Dassower See“ sind als Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt. In diesen Räumen „sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzuwägen und abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer hervorgehobenen Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege möglichst nicht beeinträchtigt werden.“

-
- Das Landschaftsschutzgebiet LSG „Naturküste Nordwestmecklenburg“, welches sich im Rechtssetzungsverfahren befindet, ist als Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Dassow, als ländlicher Zentralort, soll Versorgungsfunktionen der Bevölkerung mit Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs gewährleisten, in besonderem Maße zur wirtschaftlichen Stärkung des schwachstrukturierten ländlichen Raumes beitragen und einen räumlichen Schwerpunkt für die über den Eigenbedarf hinausgehende Siedlungsentwicklung bilden.
- Das Stadtgebiet liegt in einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für die Landwirtschaft.
- Als Siedlungsachse für den mecklenburgischen Teil des Ordnungsraumes Lübeck wird der Raum zwischen Lübeck - Herrenburg/Lüdersdorf - Lockwisch - Schönberg ausgewiesen.
- Teile des Gemeindegebietes der Stadtgemeinde Dassow, insbesondere im Süden, sind als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen.
- Die Stadt Dassow liegt auf einer überregionalen Straßenverbindung zwischen Lübeck - Wismar - Rostock - Stralsund - Saßnitz - Skandinavien/ Baltikum. Diese Achse verbindet die Ostseeküstenregionen untereinander und folgt den übergeordneten Verkehrsträgern, wie Bundesstraße B105 und Bundesautobahn BAB20 sowie der Eisenbahnverbindung. Auf dieser Achse bildet Dassow einen Entwicklungsschwerpunkt.

Überwiegende Teile des Stadtgebietes sind als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen. Hier gelten folgende Entwicklungsziele:

„(1) In den Fremdenverkehrsentwicklungsräumen sollen die Grundlagen für Freizeit und Erholung langfristig gesichert und die entsprechenden Angebote in vielfältigen, vorrangig ruhigen Formen ausgewogen entwickelt werden. Damit sollen gleichzeitig ein Beitrag zur wirtschaftlichen Stärkung geleistet und Entwicklungsimpulse für den betreffenden ländlichen Raum gegeben werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Fremdenverkehrs und der Erholung zu beachten. Dabei ist auf eine landschaftsschonende Gestaltung in besonderem Maße hinzuwirken.“ (7.2.2(1) RROP)

„(2) Vorzugsweise sollen dem Landschaftsbild angepasste kleinere mittelständische Betriebe geschaffen werden. Daneben ist vor allem die touristische Infrastruktur qualitativ und quantitativ weiterzuentwickeln.“ (7.2.2(1) RROP)

Nördliche Bereiche der Stadtgemeinde, Küstenbereiche, und auch die Ortslage Rosenhagen liegen im Fremdenverkehrsschwerpunktraum. Hier sind folgende Entwicklungsziele zu benennen:

„(1) In Fremdenverkehrsschwerpunkträumen soll der Tourismus in besonderem Maße als Wirtschaftszweig entwickelt werden. Dazu soll in den betreffenden Gemeinden das touristische Angebot an Einrichtungen und Leistungen bedarfsgerecht erweitert, qualitativ verbessert und vielfältiger

gestaltet werden mit dem Ziel, die Aufenthaltsdauer der Gäste zu verlängern und eine möglichst ganzjährige Auslastung zu erreichen.“ (7.2.1(1) RROP)

„(2) Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sollen den Fremdenverkehr störende Nutzungen und Entwicklungen so abgestimmt werden, dass keine nachteiligen Wirkungen auf diesen Wirtschaftszweig entstehen.“ (7.2.1(2) RROP)

„Die Neuschaffung von touristischen Einrichtungen soll vorrangig innerhalb der bzw. in Anbindung an die bebauten Ortslagen umwelt- und landschaftsverträglich erfolgen. Der Rekonstruktion und dem Ersatzneubau stillgelegter Einrichtungen ist der Vorrang zu geben.

Die Ziele für eine geordnete Siedlungsentwicklung gemäß Kap. 5.1.1. sind sinngemäß für Fremdenverkehrsschwerpunkträume anzuwenden.“ (7.2.1(3) RROP)

4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Dassow

Für die Stadt Dassow wird derzeit die Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee) aufgestellt. Im Entwurf dieses Teilflächennutzungsplanes sind für den Bereich des Bebauungsplanes zum einen ein Sondergebiet – Ferienhausgebiet und zum anderen ein Parkplatz dargestellt.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 erfolgt als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB. Es ist erkennbar, dass die Ziele von vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung in Übereinstimmung stehen. Die Stadt Dassow hat für die Ergänzung des Flächennutzungsplanes, für den Teilflächennutzungsplan für den nördlichen Teil des Stadtgebietes, für die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee, das frühzeitige Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Entwurfsunterlagen des Flächennutzungsplanes wurden mit den neuen Zielsetzungen für die Ortslage Rosenhagen nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens präzisiert. So wurden für den Bereich der Ortslage Rosenhagen u.a. Ausweisungen der Bauflächen nach Osten bis zur Grenze des in Rechtsetzung befindlichen LSG, gemäß den Festsetzungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, vorgenommen.

Die Stadt Dassow kann somit davon ausgehen, dass die Planung des Gebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 aus den Zielen des zukünftigen Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird. Die Aufstellung des Teilflächennutzungsplanes auch für den Bereich der ehemaligen Gemeinde Pötenitz ist ein längerfristiger Prozess. Darüber hinaus läuft derzeit die Aufstellung des Landschaftsplanes für das Gebiet der Stadtgemeinde Dassow. **Auf der Grundlage des Entwurfes des Landschaftsplanes erfolgt die weitere Vorbereitung des Flächennutzungsplanes für den nördlichen Teil der Stadtgemeinde. Die Erkenntnisse aus dem Aufstellungsverfahren des Landschaftsplanes und seine Inhalte selbst sind Grundlage für die Erstellung des Umweltberichtes, der Bestandteil des Flächennutzungsplanes ist.** Die Realisierung der Vorhaben im Plangebiet ist kurz- sowie mittelfristig vorgesehen.

Aus der Entwicklung der Vorhaben innerhalb des Gebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 erhofft sich die Stadt Dassow positive Ziele und Zeichen für die weitere Entwicklung in der Gemeinde, hier insbesondere für Rosenhagen. Nach Jahren der Stagnation und auch aufgrund der Schwierigkeiten bei der Entwicklung des ursprünglichen großräumigen Vorhabens unter Einbeziehung der Ortsteile Pötenitz und Rosenhagen werden mit diesem Projekt Zeichen für eine weitere positive Entwicklung gesetzt, die auch im Einklang mit übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung (Annahmen gemäß Regionalem Raumordnungsprogramm) stehen und die die übergeordneten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege beachten.

Es werden mit der Umsetzung des Konzeptes kurzfristig und auch dauerhaft Arbeitsplätze geschaffen. Darüber hinaus werden städtebauliche Missstände beseitigt. Hierzu gehört insbesondere die derzeitige unregelmäßige Nutzung für den ruhenden Verkehr im Bereich des ehemaligen Gutshauses von Rosenhagen sowie die damit verbundene starke Frequentierung durch den fließenden Verkehr insbesondere in den Sommermonaten. Die Versorgung und Infrastruktur im Strandbereich werden verbessert. Es werden mehr Regelungen bzw. Lenkungen für die touristische Nutzung geschaffen. Die Entwicklung des Fremdenverkehrs liegt auch im öffentlichen Interesse.

Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 erfolgt daher als vorzeitiger Bebauungsplan. Die Auswirkungen des Vorhabens können beurteilt werden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt darüber hinaus eine detaillierte Betrachtung, z.B. des städtebaulichen Konzeptes, der Betrachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege. Erkenntnisse aus dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes fließen in das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan und den Landschaftsplan ein.

Der Nachweis der FFH-Verträglichkeit für das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 wurde unter Berücksichtigung der bereits rechtskräftigen Planung des Bebauungsplanes Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Pötenitz für den Schloßbereich und des genehmigten Vorhabens innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 der Stadt Dassow (ehemals Bebauungsplan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee), der bisher keine Rechtskraft erlangt hat, für den Seestern erbracht. **Eine entsprechende Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde liegt vor. Die Belange der Naturschutzbehörde werden beachtet. Im Rahmen der Behandlung der FFH-Verträglichkeit werden die Zuständigkeiten entsprechend der FFH-Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 21 beachtet.**

Für die anderen Vorhaben, für die planungsrechtliche Voraussetzungen durch die Aufstellung von Bebauungsplänen geschaffen werden, wird der Flächennutzungsplan, inklusive Umweltbericht, auf der Grundlage des Landschaftsplanes für das Gebiet der Stadt Dassow entwickelt; **damit wird der Gesamtumfang der Entwicklung und deren Auswirkungen gesamtheitlich dargestellt.** Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wird für die gesamten beabsichtigten Vorhaben auf der Ebene des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die FFH-

Verträglichkeitsprüfung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Aus Sicht der Stadt Dassow liegen dringende Gründe vor, den Fremdenverkehr weiter zu entwickeln. Es bestehen Ziele und Wünsche, den Fremdenverkehr in Rosenhagen zu entwickeln. Der Bebauungsplan entspricht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und entspricht auch der beabsichtigten landschaftlichen Entwicklung des Gemeindegebietes. Darüber hinaus wurde die FFH-Verträglichkeit für diesen Bereich unter Berücksichtigung von Maßnahmen nachgewiesen. Der Landschaftsplan liegt als Entwurf vor und wird für die weitere Vorbereitung des Flächennutzungsplanes genutzt.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Dassow befindet sich derzeit in Aufstellung. Der Landschaftsplan wurde als Entwurf beschlossen. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes fanden umfassend Abstimmungen mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes statt. Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow stimmen mit den Zielen des Landschaftsplanes überein. Die Belange des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes wurden durch die Stadt Dassow berücksichtigt. Der Flächennutzungsplan inklusive Umweltbericht wird auf der Grundlage des Landschaftsplanes für das weitere Aufstellungsverfahren vorbereitet, damit die Stadt Dassow Rechtssicherheit für die Vorbereitung von weiteren einzelnen Vorhaben hat.

4.5 Landesplanerische Beurteilung für das Vorhaben zur touristischen Entwicklung der Gemeinde Pötenitz für den Ortsteil Rosenhagen

Durch die Stadt Dassow wurde ein Raumordnungsverfahren für den Ortsteil Rosenhagen durchgeführt. Im Raumordnungsverfahren wurde der Ausbau der touristischen Möglichkeiten in der Ortslage Rosenhagen geprüft. Es wurden dabei alle drei Entwicklungsbereiche in Rosenhagen betrachtet:

- der ehemalige Gutshofbereich im Norden der Ortslage,
- die Flächen östlich der Ortslage, die im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich betrachtet werden, und
- die Flächen westlich der Ortslage.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass neben dem damaligen Hauptort Pötenitz, der ehemals selbständigen Gemeinde Pötenitz, auch die Ortslage Rosenhagen für eine touristische Entwicklung geeignet ist. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass es sich um ein Gesamtkonzept handelte, deren Umsetzung allein in Pötenitz nicht möglich war und demzufolge Standortalternativen im Gemeindegebiet gesucht wurden. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg hat in seiner Stellungnahme vom 28.08.2008 mitgeteilt, dass bei der raumordnerischen Prüfung der aktuellen Planungen eine differenzierte Bewertung notwendig ist und eine raumordnerische Verträglichkeit also nicht automatisch aus dem Raumordnungsverfahren abzuleiten ist.

Die Stadt Dassow begründet ihre Ziele und Absichten deshalb nachfolgend.

Die Zielsetzung im vorliegenden Bebauungsplan weichen hinsichtlich des Gebietscharakters im Vergleich zu den Zielen des Raumordnungsverfahrens ab. Für das Raumordnungsverfahren wurden ein Sondergebiet – Clubanlage und ein Sondergebiet – Sport und Freizeit betrachtet. Der Parkplatz im Süden der Ortslage ist Bestandteil der Ziele des Raumordnungsverfahrens.

Die Stadt Dassow hat unter Berücksichtigung ihrer neuen Erkenntnisse eine Abstimmung mit der für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg/Schwerin, durchgeführt. In einer Beratung am 20.05.2008 wurden die Zielsetzungen für die fremdenverkehrliche Entwicklung in den Ortsteilen Pötenitz und Rosenhagen erörtert. Dabei wurde die Bettenkapazität gemäß Raumordnungsverfahren für diesen Raum aus raumordnerischer Sicht weiter aufrechterhalten und bestätigt. Für die Ortsteile Pötenitz und Rosenhagen wurde eine Bettenkapazität von etwa 1.140 Betten befürwortet. Voraussetzung dafür ist jedoch die Zielsetzung, in erster Linie das Schloss in der Ortslage Pötenitz für eine touristische Nutzung zu sanieren. Alle weiteren Projekte sind dieser Zielsetzung unterzuordnen. Die derzeitige Aufteilung sieht etwa 480 Betten für Pötenitz und etwa 660 Betten im Ortsteil Rosenhagen vor. Für die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 beträgt die Kapazität 240 Betten.

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass Abweichungen nach oben und nach unten weiterhin möglich sind, ohne dass Grundzüge der ursprünglichen raumordnerischen Bewertung in Frage gestellt werden. Da ohnehin je Vorhaben Prüfungen der Umweltverträglichkeit durchzuführen sind und eine Belastbarkeit des Raumes abzuprüfen ist, geht die Stadt Dassow von einem Spielraum von etwa 10 % aus. Weitere Verschiebungen und Variationen bzw. Aufteilungen in den Ortsteilen Pötenitz und Rosenhagen sind bei Beibehaltung der Grundzüge der Entwicklung aus Sicht der Stadt Dassow durchaus vorstellbar. Insofern kann die Stadt Dassow davon ausgehen, dass die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Unbeachtlich ist aus raumordnerischer Sicht dabei auch, dass es sich derzeit nicht mehr um ein gesamtheitliches Vorhaben, sondern um einen Teil der von der Stadt Dassow beabsichtigten und geplanten Fremdenverkehrsentwicklung handelt.

Gemäß Stellungnahme ist folgendes festzustellen:

„... das der im Raumordnungsverfahren geprüfte Rahmen in Bezug auf die Bettenkapazitäten (ca. 1.140 Betten in den Ortslagen Pötenitz und Rosenhagen) auch weiterhin in Anwendung gebracht werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch die Zielsetzung, in erster Linie das Schloss in der Ortslage Pötenitz für eine touristische Nutzung zu sanieren. Alle weiteren Projekte sind dieser Zielstellung unterzuordnen. Das bedeutet weiterhin, dass eine Verschiebung bzw. Neuaufteilung der Bettenkapazitäten zwischen den Ortslagen Pötenitz und Rosenhagen möglich ist.

Im Rahmen dieser Vereinbarung ist nun der vorliegende Bebauungsplan Nr. 21 einzuordnen und zu bewerten. Nach Rücksprache mit dem Amt Schönberger Land (25.08.2008) kann festgestellt werden, dass die Kapazität ca. 240 Betten beträgt. Dies deckt sich mit den Aussagen der Beratung vom 20.05.2008 (Vergleiche Vermerk 28.05.2008).

Aus raumordnerischer Sicht kann davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Bebauungsplan Nr. 21 die Belange der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Für die Umsetzung der Planung ist der eingereichte Geltungsbereich erforderlich, um eine qualitativ hochwertige Ferienanlage zu errichten.

Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen..."
(Auszug aus der Stellungnahme vom 28.08.2008).

Gemäß der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom 28.08.2008 kann aus raumordnerischer Sicht davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 die Belange der Raumordnung und Landesplanung berücksichtigt. Um das Vorhaben zu realisieren ist der gemäß Satzung zu entwickelnde Geltungsbereich zu berücksichtigen. Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ergeben sich somit Möglichkeiten neben den Anlagen für die Ferienbeherbergung in Ferienhäusern auch Anlagen der touristischen Infrastruktur und des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen.

Die ursprüngliche landesplanerische Beurteilung des Raumordnungsverfahrens zur touristischen Entwicklung der Gemeinde Pötenitz (für Rosenhagen und Pötenitz) wird für beabsichtigte Entwicklungen im Plangebiet herangezogen. Die Maßgaben und Hinweise wurden bei Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes berücksichtigt.

Stellungnahme zum Raumordnungsverfahren

Das Ergebnis des Raumordnungsverfahrens wurde der ehemaligen Gemeinde Pötenitz, jetzt zur Stadt Dassow zugehörig, in Kurzfassung mit Schreiben vom 07. Dezember 1998 mitgeteilt. Es wird mit den erteilten Hinweisen als Bestandteil dieser Begründung beigelegt:

„Das auf der Grundlage des § 15 Landesplanungsgesetz i.V. mit § 15 Raumordnungsgesetz und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durchgeführte Raumordnungsverfahren wird mit der folgenden Landesplanerischen Beurteilung abgeschlossen.

Das Vorhaben „Touristische Entwicklung der Gemeinde Pötenitz für den Ortsteil Rosenhagen“ ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung nach dem Landesraumordnungsprogramm (LROP) und Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg (RROP WM) vereinbar, wenn folgende Maßgaben berücksichtigt werden:

1. Das Geplante Vorhaben ist in seiner Gesamtheit mit einer gewerblichen Beherbergungskapazität von maximal 850 Betten entsprechend den Antragsunterlagen im Ortsteil Rosenhagen zu verwirklichen.

Hierzu gehören

- Hotel- und Clubanlagen
- Sport- und Freizeitkomplex
- Ferienwohnungen, Pensionen,
- Neugestaltung eines Dorfplatzes
- Parkplatz für Tagesstätte

Die Beherbergungsplätze sollen überwiegend einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt werden.

2. Der Wohnungsbau soll vorzugsweise im Gemeindehauptort Pötenitz entwickelt werden, eine Erweiterung in Rosenhagen kann innerhalb der Ortslage durch Nutzung von Baulandreserven (Baulücken) erfolgen. Ausnahmsweise sind Dauerwohnungen im unmittelbaren Zusammenhang mit den touristischen Einrichtungen (Betriebswohnungen) möglich. Das Konzept „Wohnen und Leben mit Pferden“ ist als eine auf den Fremdenverkehr ausgerichtete Anlage unter Zugrundelegung der in den Antragsunterlagen dargestellten städtebaulichen Dichtewerte zu realisieren.
3. Die Errichtung der geplanten Vorhaben ist hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes schonend vorzunehmen. Eine orts- und landschaftsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper und –höhe ist zu sichern. Die Baukörper sind in überwiegend eingeschossiger Bauweise auszuführen.
4. Die in den Unterlagen zur UVU als Tabuflächen dargestellten besonders sensiblen und gefährdeten Bereiche (überwiegend NSG) sowie die Pötenitzer Wiesenniederung und der Dünenbereich nördlich von Pötenitz sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen.
5. Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit des Strandes und der sich anschließenden Dünenbereiche ist eine besonders natur- und umweltschonende Nutzung zu sichern. Einzelheiten dazu sind in den weiteren Verfahren mit den Naturschutzbehörden abzustimmen. Eine Nutzung der Dünenbereiche ist auszuschließen.
6. Die Errichtung des geplanten Vorhabens ist insgesamt hinsichtlich des Naturhaushaltes möglichst schonend vorzunehmen. Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt sind durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen.
7. Die ausgewiesenen Rad-, Reit- und Wanderwege sind im Hinblick auf mögliche Störpotentiale zu überprüfen.

Hinweise:

- Durch den Landkreis ist sicherzustellen, dass die Bereiche des Vorhabens, innerhalb des einstweiligen gesicherten Landschaftsschutzgebietes „Harkenbäkniederung mit Katzbach und Uferzone Pötenitzer Wieck / Dassower See“ nicht Bestandteil des künftigen Landschaftsschutzgebietes werden.
- Gemäß Anlage 3 zu § 3 UVPG ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.
- Südwestlich der Ortslage Rosenhagen befindet sich ein Bodendenkmal, das nach Denkmalschutzgesetz des Landes M-V geschützt ist. Alle Maßnahmen, die zu einer Veränderung oder Beseitigung des

Bodendenkmals führen können dürfen nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege genehmigt bzw. bewilligt werden.

- Das vorgeschlagene Konzept zur verträglichen Nutzung des Waldgebietes „Passine“ und das Anlegen von Wegen sind mit dem Forstamt Schönberg abzustimmen.
- Um eine mögliche Lockwirkung von nachtaktiven Insekten und Faltern zu mindern, sollten geeignete Lampen, z.B. Natrium-Hochdrucklampen, eingesetzt werden.“

4.6 Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Entsprechend des Entwurfes zur Verordnung über das **Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“** befinden sich Teile des Gemeindegebietes innerhalb dieses im Rechtsetzungsverfahren befindlichen Landschaftsschutzgebietes. Das geplante Landschaftsschutzgebiet grenzt im Osten bzw. im Südosten an das Plangebiet.

Die Festsetzung als LSG erfolgt wegen der hohen Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes, charakterisiert durch das Wechselspiel von Meer und Festland, dass in vielen Bereichen durch Naturnähe seiner Komponenten und Vielzahl gekennzeichnet ist. Der naturnahe Charakter des weitestgehend unverbauten unmittelbaren Küstenbereiches soll erhalten bleiben. Die Vielzahl der typischen Strukturen, wie naturnahe Waldflächen und kleinere Fließgewässer, holozäne Vermoorungen, Hecken, Solie, Grünland, Kopfweiden und markante Einzelbäume, soll möglichst vollständig erhalten bleiben. Eine besondere Qualität des Landschaftsbildes im westlichen Bereich des LSG liegt in der geringen Zersiedelung, dem geringen Zerschneidungsgrad und relativen Verkehrsferne des unmittelbaren Küstenbereiches. Ziel ist weiterhin die Erhaltung der besonderen Eignung dieses Landschaftsraumes für die landschaftsgebundene Erholung und das Naturerleben. Grundlage für die landschaftsgebundene Erholung sind neben dem hochwertigen Landschaftsbild auch die Möglichkeiten für eine aktive Naturaneignung, wozu besonders im unmittelbaren Küstenbereich beispielsweise das Sammeln von Muscheln und Steinen, Vogelbeobachtungen, Strandwanderungen u. a. gehören. Die vorhandene Ruhe und die freie Zugänglichkeit der Küstenbereiche im gegenwärtigen Umfang sind zu erhalten. Weiteres Ziel der Unterschutzstellung ist vorrangig die Erhaltung einer landesweit bedeutsamen Achse für den Biotopverbund im zusammenhängenden Netz Natura 2000 in West-Ost-Richtung sowie auf regionaler und lokaler Ebene auch für den Nord-Süd-Biotopverbund. Zu schützen sind die vorhandenen, unzerschnittenen landschaftlichen Freiräume aufgrund ihrer Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung und für den Naturhaushalt.

Das LSG dient als Pufferfunktion für die innerhalb des LSG liegenden Naturschutzgebiete, wie u.a. dem NSG „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäknieferung“.

Die Nutzungs- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter, insbesondere der Luftgüte als bedeutende Voraussetzung der Erholungseignung der

Landschaft, des Selbstreinigungspotentials der vorhandenen Fließgewässer und des Speicher- und Reglerpotentials der vorhandenen organischen Böden

Natura 2000 Gebiete

In größerer Entfernung befindet sich das SPA Nr. 70 „Feldmark und Uferzone an der Untertrave und Dassower See“.

Der Küstenbereich gehört zum FFH-Gebiet (DE 2031-301) „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“. Das Vorhabengbiet befindet sich ca. 350 m zum FFH Gebiet.

Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung wurde durchgeführt, um zu ermitteln, inwiefern insbesondere die betriebsbedingten Auswirkungen der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen geeignet sind, Beeinträchtigungen des FFH Gebietes zu verursachen.

Betrachtet wurden die im Wirkungsbereich des Vorhabens vorhandenen FFH-Lebensräume und FFH- Arten. Mit der FFH-VU wurden die Auswirkungen der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 21 Rosenhagen unter Berücksichtigung des Bestandes und der kumulierenden Wirkungen der Planungen: B-Plan Nr. 2 Pötenitz, Schlossbereich (rechtskräftig) und B-Plan Nr. 19 Barendorf, Seestern (nicht rechtskräftig, jedoch Baugenehmigung auf der Grundlage des Verfahrensstandes nach § 33 BauGB erlangt) geprüft. Unter Berücksichtigung der kumulierenden Wirkungen von Plänen und Projekten ergeben sich für die Gesamtregion weitere Kapazitäten für Bettenzahlen bzw. Wohnungen. Die Planungen und Projekte der Stadt Dassow befinden sich zwar überwiegend in einer Entfernung von mehr als 300 m zum FFH Gebiet, jedoch sind Auswirkungen auf den Küstenbereich und damit auf das FFH Gebiet nicht auszuschließen. Diese Planungen, werden im Rahmen der „FFH- Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH-Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Gemeinde Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf“ betrachtet. Um zu ermitteln, inwiefern die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bekannten Pläne und Projekte geeignet sind, Beeinträchtigungen des FFH Gebietes zu verursachen, werden dabei nachfolgende Entwicklungsziele berücksichtigt:

- Zielsetzungen für die Entwicklung um das Schloss in Pötenitz
- Entwicklungsabsichten im Bereich der Ortslage Rosenhagen
- Entwicklungen im Ortszentrum von Harkensee
- Entwicklung von Feriennutzungen im Bereich Barendorf und Hof Barendorf
- weitere Entwicklungsabsichten der Stadt Dassow zur touristischen Entwicklung gemäß Planungen gemäß FNP.

Diese FFH-Verträglichkeitsuntersuchung befindet sich derzeit in Bearbeitung.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens zum Bebauungsplan Nr. 21 führen bei Umsetzung der externen Maßnahmen nicht zu relevanten, erheblichen Beeinträchtigungen der FFH- Lebensräume oder FFH- Arten. Erhaltungsziele werden nicht bzw. unerheblich beeinträchtigt.

Die Zusammenfassung der Maßnahmen wird nachfolgend aus der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung übernommen.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Ziel und Maßnahme	Zeitraum der Umsetzung	Zuständigkeiten/ Abstimmungsbedarf	Vorschläge für Möglichkeiten	Finanzierungs-
Schutz des Fischotfers:				
<p>Erichtung von Hinweisschildern auf den Fischotter in Verbindung mit Geschwindigkeitsreduzierungen bei Einsetzen der Dämmung an potentiellen „Kreuzungspunkten“ entlang der K 45:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nördlich von Pötenitz - an der Querung K 45 mit der Harkenbäckmündung 	Nach Inbetriebnahme der ersten Ferienhäuser des B- Planes Nr. 21	Stadt Dassow/ mit zuständiger Verkehrsbehörde	Umlegung auf betroffene Vorhabenträger Voraussichtlich wird die Erstellung von je 2 Schildern je Querung notwendig, somit von 4 Schildern. Die Kosten sind auf Verursacher umzulegen.	
Schutz von FFH –Lebensraumtypen und der Uferseeschwalben				
<p>Das Angebot sanitärer Einrichtungen im Bereich des Strandzuganges 4 ist entsprechend des Bedarfes zu erweitern, um Trittschäden in FFH-LRT zu mindern und Nährstoffeinträge, land- und wasserseitig zu vermeiden. Eine Erschließung für sanitäre Anlagen innerhalb störungsempfindlicher Biotope ist auszuschließen.</p>	nach Inbetriebnahme der ersten Ferienhäuser des B-Planes Nr. 21	Stadt Dassow / Abwasserzweckverband	Stadt Dassow/ Vorhabenträger Das WC-Gebäude, ist nach letztem Kenntnisstand vor Rosenhagen im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Planes Nr. 24 vorgesehen und dort abgesichert. Insofern wird das WC-Gebäude dem B-Plan Nr. 24 als Verursacher zugeordnet. Zu beachten ist, dass eine Interimslösung für den Fall zu finden ist, sofern der B-Plan Nr. 21 vor dem B-Plan Nr. 24 realisiert wird.	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Ziel und Maßnahme	Zeitraum der Umsetzung	Zuständigkeiten/ Abstimmungsbedarf	Vorschläge für Möglichkeiten	Finanzierungs-
<p>Eine Strandberäumung ist nur als manuelle Müllbeseitigung zulässig. Auf eine Entfernung der Strandablagerungen wird verzichtet. Somit stehen nicht alle Flächen für eine Liegenutzung zur Verfügung, sondern dienen der Entwicklung von Spülsäumen und mehrjährigen Kiesstränden. Der naturnahe Charakter des Strandes bleibt erhalten.</p>	<p>Badesaison 2009</p>	<p>Aufnahme und in Beschluss Strandsatzung</p>	<p>Stadt Dassow Die Stadt Dassow berücksichtigt diesen Vorschlag bei ihren Arbeiten.</p>	
<p>Nutzungsausschluss für die Steilküstenbereiche ab 50 m östlich des Strandzuganges 4 von Rosenhagen bis zum Ende der Steilküste; (siehe Karte) Zugelassen werden soll nur das Spazierengehen entlang der Wasserlinie sowie die Badenutzung. Die Sperrung ist mit einer Beschilderung am Strandzugang 4 und direkt am Strand vorzunehmen. Im Bereich der Strandzugänge 4 und 6 werden dazu Informationstafeln über die Bedeutung des Schutzgebietes und entsprechende Verhaltensregeln aufgestellt. (Dafür könnten auch sanitäre Anlagen oder</p>		<p>Abstimmung und der Genehmigung der zuständigen Naturschutzbehörden (gemäß §§ 42 und 43 Landesnaturschutzgesetz z M-V möglich); zuständig für die Beschilderung ist die Stadt Dassow; Der Inhalt der Informationstafeln ist mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>	<p>Umlegung auf betroffene Vorhabenträger Die rechtliche Regelung zum Ausschluss der Badenutzung für den gekennzeichneten Strandabschnitt ist mit der unteren Naturschutzbehörde vorzubereiten. Die Beschilderung ist durch den Verursacher, somit den Erschließungsträger für den B-Plan Nr. 21 der Stadt Dassow zu übernehmen. Sollten sich im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 21 und dem zugehörigen Monitoring weitere Anforderungen an den Nutzungsausschluss für die Steilküstenbereiche ergeben, so sind hierfür geeignete Regelungen zum Ersatz</p>	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienthäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Ziel und Maßnahme	Zeitraum der Umsetzung	Zuständigkeiten/ Abstimmungsbedarf	Vorschläge für Möglichkeiten	Finanzierungs-
Umkleidekabinen als Textträger genutzt werden).			oder zur Ergänzung zu treffen.	
Zur Gewährleistung eines effektiven Schutz der Steilküstenabschnitte ist die Nutzung des Strandzuganges 5 durch dichte Anpflanzungen aufzuheben.	mit Baubeginn des B-Planes Nr. 21	Aufnahme Beschluss Strandsatzung und in	Umlegung auf betroffene Vorhabenträger Der Strandzugang Nr. 5 ist zu schließen. Er hängt maßgeblich mit den Voraussetzungen für den B-Plan Nr. 21 zusammen. Die Realisierung ist durch den Vorhabenträger/Erschließungsträger für den B-Plan Nr. 21 zu übernehmen.	
Im Zusammenhang mit dem Schutz und dem Nutzungsausschluss für die Steilküstenbereiche ist eine Verlagerung des Hundebadestrandes (Aufenthalt und Liegen von Hund und Halter) erforderlich	mit Baubeginn des B-Planes Nr. 21	Aufnahme Beschluss Strandsatzung und in	Der Hundebadestrand zwischen den Strandzugängen 4 und 6 wird erheblich reduziert, auf eine Länge von 150 m gemindert. Dies ist im Zusammenhang mit der Strandumsetzung zu berücksichtigen. Dies liegt im Verantwortungsbereich der Stadt Dassow. Hier ist darzustellen, dass mit Hundebadestrand der Aufenthalt und das Liegen von Hund und Halter gemeint sind.	
Die Errichtung zusätzlicher Strandzugänge ist unzulässig.	Badesaison 2009	Aufnahme Beschluss Strandsatzung und in	Durch die Stadt Dassow wird in der Satzung geregelt, dass keine zusätzlichen Strandzugänge hergestellt werden.	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Ziel und Maßnahme	Zeitraum der Umsetzung	Zuständigkeiten/ Abstimmungsbedarf	Vorschläge für Möglichkeiten	Finanzierungs-
Zur Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und Einhaltung der Nutzungsrestriktionen bedarf es der Festlegung der entsprechenden Verantwortlichkeiten. Erforderlich sind ganzjährige regelmäßige Kontrollen durch Strandwächter/innen.	Badesaison 2010/2011	Aufnahme und in Beschluss Strandsatzung; Stellenausschreibung oder Abdeckung mit vorhandenem Personal	Umlegung auf betroffene Vorhabenträger Die Verantwortlichkeit für die Einhaltung der Restriktionen liegt beim Ordnungsdienst des Amtes Schönberger Land, dass auch für die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten der Stadt Dassow zuständig ist.	
Monitoring zu berücksichtigen sind die FFH LRT: 1210 Einjährige Spülsäume und 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation 2110 Primärdünen 2120 Weißdünen mit Strandhafer <i>Ammophila arenaria</i> und 2130 Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)			J.	
Vor Baubeginn zum B-Plan Nr. 21 in Rosenhagen ist eine Erfassung und Bewertung der o.g. FFH-LRT im betrachteten Strandabschnitt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren	Badesaison 2009	Beschluss und Beauftragung des Gutachterbüros für FFH-Verträglichkeit der Stadt Dassow	Umlegung auf betroffene Vorhabenträger Kartierungen für den Bereich des B-Planes Nr. 21 werden vor Baubeginn einmal durchgeführt durch den Vorhabenträger, der auch für die	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Ziel und Maßnahme	Zeitraum der Umsetzung	Zuständigkeiten/ Abstimmungsbedarf	Vorschläge für Möglichkeiten	Finanzierungs-
<p>Naturschutzbehörde zu überreichen.</p> <p>Zu berücksichtigen sind der Erhaltungszustand und die Flächenausdehnung der FFH-LRT.</p> <p>Im Rahmen der Aufnahmen zu den FFH-LRT ist auch die vorhandene Strandnutzung zu prüfen und zu dokumentieren, um die aktuelle Strandnutzung über längere Zeiträume darstellen zu können.</p>			<p>Kostenübernahme verantwortlich ist.</p>	
<p>Nach Umsetzung des Vorhabens, ist drei Jahre lang 3x jährlich (Frühjahr, Sommer, Spätherbst) je eine Erfassung und Bewertung der o.g. FFH-LRT im betrachteten Strandabschnitt vorzunehmen und zu dokumentieren. Zu berücksichtigen sind der Erhaltungszustand und die Flächenausdehnung der FFH-LRT.</p> <p>Im Rahmen der Aufnahmen zu den FFH-LRT ist auch die vorhandene Strandnutzung zu prüfen und zu dokumentieren, um die aktuelle Strandnutzung über längere Zeiträume darstellen zu können.</p>	<p>Jahr der Inbetriebnahme von mindestens 50 % ersten Ferienhäuser des B-Planes Nr. 21 (detaillierte Abstimmung mit der UNB erforderlich)</p>	<p>Beschluss und Beauftragung des Gutachterbüros für FFH-Verträglichkeit der Stadt Dassow</p>	<p>Umlegung auf betroffene Vorhabenträger</p> <p>Die Begutachtung im Zusammenhang mit den Eingriffen durch den B-Plan Nr. 21 wird durch den Vorhabenträger erfolgen. Sollten weitere Vorhaben beginnen, so wäre hier eine ergänzende Vereinbarung unter Umverteilung der Aufwendungen auf die zusätzlichen Verursacher vorzusehen. Dies gilt nur für den Strandabschnitt, der im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung für den B-Plan Nr. 21 betrachtet wurde. Andere Abschnitte wären analog zu behandeln.</p>	

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Ziel und Maßnahme	Zeitraum der Umsetzung	Zuständigkeiten/ Abstimmungsbedarf	Vorschläge für Möglichkeiten	Finanzierungs-
<p>Führen die Maßnahmen des Nutzungsausschlusses entlang der Steilküste zur keinen Verbesserungen insbesondere der FFH- LRT: 1210 Einjährige Spülsäume und 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände und sind für die benannten FFH- LRT erhebliche Verschlechterungen die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen im betrachteten Strandabschnitt zu verzeichnen, sind weiterführende Maßnahmen zum Schutz der FFH- LRT erforderlich, die ebenfalls durch ein dreijähriges Monitoring zu prüfen sind.</p> <p>Im Rahmen des Monitoring soll auch überprüft werden, ob eine positive Entwicklung der FFH- Lebensraumtypen eine Reduzierung von Vermeidungsmaßnahmen (zum Beispiel Nutzungsausschluss) zulassen würde. Maßnahmen sollen quasi auf dem Prüfstand gestellt werden, ob ihre Notwendigkeit noch vorhanden ist.</p>	<p>Jahr der Inbetriebnahme von mindestens 50 % ersten Ferienhäuser (detaillierte Abstimmung mit der UNB erforderlich)</p>	<p>Beschluss und Beauftragung des Gutachterbüros für FFH Verträglichkeit der Stadt Dassow</p>	<p>Umlegung auf betroffene Vorhabenträger</p> <p>Zunächst gilt diese Forderung nur für den Vorhabenträger des B-Planes Nr. 21. Sollten weitere Vorhaben und Vorhabenträger betroffen sein, wäre hier eine umverteilende Regelung zu treffen. Der Begutachtung unterliegt hier lediglich der Strandabschnitt vor Rosenhagen, der in der FFH-Verträglichkeitsprüfung für den B-Plan Nr. 21 betrachtet wurde.</p>	

Die Maßnahmen, die beabsichtigt sind, werden gemäß Zielsetzungen und Beschlussfassung der Stadt Dassow realisiert.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

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

Sondergebiet – Ferienhausgebiete (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis SO/FH8 sind zulässig:

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

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

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

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis SO/FH7 sind ausnahmsweise zulässig:

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

Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete SO/FH1 bis SO/FH7 sind unzulässig:

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Innerhalb des Sondergebietes – Ferienhausgebiet SO/FH8 sind unzulässig:

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

Ziel der Stadt ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes. Ausnahmsweise sind fünf Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen innerhalb der Gebiete SO/FH1 bis SO/FH7 zulässig, um eine optimale Betreuung der Ferienhäuser zu gewährleisten. Die Stadt geht davon aus, dass je Ferienhof somit maximal eine Wohnung zur Betreuung errichtet werden kann. Zur Erhöhung des Angebotes, der Attraktivität des Gebietes sind untergeordnete Einrichtungen der touristischen Infrastruktur, z.B. Café, Bistro usw. zulässig.

Für das nördlich gelegene Gebiet SO/FH8 ist neben der hauptsächlich beabsichtigten Errichtung von Ferienhäusern im Sinne der Nutzung nach § 10 Abs. 4 BauNVO entsprechend der Nutzung im Bestand auch die Nutzung als Campingplatz und Zeltplatz, jedoch auf einer untergeordneten Fläche, die maximal 30 % des Baugebietes nicht überschreiten darf, vorgesehen. Da dies bereits im Bestand vorhanden ist, soll dies auch zukünftig dauerhaft möglich und zulässig sein. Die Festsetzung wird deshalb zur Präzisierung im Planverfahren ergänzt. Da sich die Festsetzungen bzw. Nutzungen nur unwesentlich von denen nach § 10 Abs. 4 BauNVO unterscheiden, wird dies

als redaktionelle Ergänzung und Anpassung unter Würdigung des vorhandenen Bestandes an Nutzungen berücksichtigt.

Sonstiges Sondergebiet – Versorgung und Infrastruktur (§ 11 BauNVO)

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

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

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

- Wohnungen im Sinne einer allgemeinen Wohnnutzung.

Im Süden des Plangebietes ist Ziel der Stadt die Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes, um den Zielverkehr von Tagestouristen zum Strand aufzunehmen. Zur Erhöhung des Angebotes insbesondere für Tagestouristen können innerhalb des Plangebietes Einrichtungen für Dienstleistung, Infrastruktur und Versorgung entstehen. Zur optimalen Betreuung dieser Einrichtungen sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zulässig. Ebenso können innerhalb dieses Bereiches Ferienwohnungen errichtet werden.

Die Grund- bzw. die Geschossfläche für die Gebäude werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Anteil der Überbauung der Grundstücke wird jedoch durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen durch die festgesetzten Vollgeschosse sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Daraus ableitbar sind im Zuge der hochbaulichen Planung die Größe der Geschossfläche und somit auch der maximale Anteil, der für Betriebs- und auch Ferienwohnungen genutzt werden kann. Der Anteil der Betriebs- und Ferienwohnungen wird somit reglementiert.

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Im Süden des Plangebietes ist im Bestand ein Grundstück mit Wohnnutzung vorhanden. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes erfolgt die Bestandsregelung und –sicherung. Darüber hinaus werden im geringen Maß weitere Möglichkeiten für die Allgemeine Wohnnutzung geschaffen.

Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet wird im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Grundflächenzahl, GRZ 0,25,
- Zahl der Vollgeschosse, ein Vollgeschoss,
- die maximale Traufhöhe, $TH_{max} = 3,80$ m bzw. 3,50 m,
- die maximale Firsthöhe, $FH_{max} = 9,50$ m bzw. 8,50 m,

- zulässige Dachneigung, DN 40° bis 46°, ausnahmsweise für Reetdächer DN.50° bis 60°.

Die entsprechenden Festsetzungen sind auf dem Plan (Teil A) in der Nutzungsschablone enthalten bzw. werden durch den Text (Teil B) getroffen.

Für die nördlich innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow gelegenen Ferienhausgebiete (SO/FH1, SO/FH2) bleibt die zulässige Gebäudehöhe unterhalb der Festsetzungen für den übrigen Planbereich. Damit unterstreicht die Stadt ihr Ziel, innerhalb dieses Gebietes eine kleinteiligere Bebauung vorzusehen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist sämtlich die offene Bauweise zulässig. Innerhalb der Sondergebiete - Ferienhausgebiete sind nur Einzelhäuser zulässig. Innerhalb der Sonstigen Sondergebiete – Versorgung und Infrastruktur sowie innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig.

Mit der Regelung zu Zulässigkeiten von Einzelhäusern innerhalb der Ferienhausgebiete nimmt die Stadt direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Plangebietes und somit auf die Zahl der Urlauber/ Touristen.

Die Hauptbaukörper dürfen nur in den dafür festgesetzten Flächen mit Baugrenzen errichtet werden. Die Baugrenzen sind derart festgesetzt, dass bei der Errichtung der Gebäude für künftige Bauherrn noch ein Spielraum besteht. Somit können auch die Grundstückszuschnitte im Rahmen der Realisierung des Plangebietes von den dargestellten, in Aussicht genommenen Grundstücken abweichen.

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden. Für die Baugebiete innerhalb des Plangebietes ist die Grundflächenzahl mit 0,25 festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für die Sondergebiete für Ferienhäuser, für die sonstigen Sondergebiete für Versorgung und Infrastruktur sowie für das Allgemeine Wohngebiet.

5.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die mittlere Fahrbahnhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens

(Rohbau) und dem Bezugspunkt. Die Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) darf jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet. Unter Firsthöhe ist die Höhe der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, zu verstehen. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Die Festsetzungen zur maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhe sind in der Nutzungsschablone auf der Planzeichnung enthalten.

Ursprünglich war beabsichtigt, eine Ausnahme von den Festsetzungen zur Höhenlage derart zu regeln, dass Abweichungen zulässig sind, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Es war dargestellt, dass die Ausnahme von der Höhenfestsetzung jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen darf. Grundsätzlich ist es Ziel der Stadt Dassow, die Gebäude in das Geländegefüge unter Berücksichtigung der hergestellten Straßen (öffentlich oder privat) zu realisieren. Da die Festsetzung jedoch einer klassischen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB entspricht, wird von der Festsetzung Abstand genommen. Dennoch würde sich die Stadt Dassow jeweils mit dem Einzelfall befassen, sofern ein entsprechender Antrag in begründeter Form gestellt wird. Derzeit ist eine Festsetzung im Zuge einer Ausnahme nicht vorgesehen und nicht möglich. Auf zukünftige etwaige Einzelentscheidungen soll entsprechend reagiert werden.

5.4 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze auf Grundstücken an öffentlichen Straßen dürfen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Seite des Hauptgebäudes nicht errichtet werden.

Mit dieser Festsetzung wird Einfluss auf das städtebauliche Bild des Plangebietes genommen. In Bereichen zwischen Hauptgebäude und Straßen dürfen keine hochbaulichen Anlagen entstehen. Die Gestaltung eines Vorgartens ist somit möglich, der positiven Einfluss auf das Straßenbild nimmt.

Eine weitere Reglementierung, z.B. zur Anzahl der zulässigen Anlagen wird nicht getroffen, da bereits durch die festgesetzte relativ niedrige Grundflächenzahl eine Einschränkung zum Maß der Überbauung festgesetzt wird.

5.5 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus mit je einer Wohneinheit und je Doppelhaushälfte mit je einer Wohneinheit festgesetzt.

Mit der Festsetzung der maximal zulässigen Wohneinheiten nimmt die Stadt direkten Einfluss auf die künftigen Kapazitäten innerhalb des Plangebietes

und somit auf die Zahl der Urlauber/ Touristen, auch um einen zu großen Nutzungsdruck auf die Freiflächen auszuschließen.

Darüber hinaus werden damit raumordnerische sowie verkehrliche Belange berücksichtigt. Für das Plangebiet wird von einer Bettenkapazität von 240 Betten ausgegangen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt die Stadt dies. In Kombination der Zulässigkeit von Einzelhäusern bzw. Einzel- und Doppelhäusern mit der Festsetzung von Wohneinheiten wird direkt Einfluss auf die Zahl der realisierbaren Bettenkapazität genommen, um das beabsichtigte Ziel zu sichern.

5.6 Von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenen Flächen - festgesetzte Sichtflächen ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Mit dieser Festsetzung werden die Belange an die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs bei der Ausfahrt aus den Wegen und Straßen berücksichtigt.

Innerhalb der als von der Bebauung freizuhaltenen festgesetzten Flächen - Wurzelschutzbereich von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §26a LNatG M-V geschützten Einzelbäumen - sind Nebenanlagen und Garagen unzulässig. Der Wurzelbereich definiert sich aus der Kronentraufe des Gehölzes zuzüglich 1,50 m.

Der Ausbau der Straßen im Bereich des Wurzelschutzbereiches von Bäumen (WS), Wurzelbereich von nach §26a LNatG M-V geschützten Einzelbäume, ist nur in teilversiegelter Ausbauphase zulässig.

Zum Schutz der gesetzlich geschützten Einzelbäume wird diese Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Diese Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit bzw. Anlieger und zugunsten der Ver- und Entsorger festgesetzt. Ausnahmsweise sind Abweichungen von den festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig, wenn es zu einer anderen Parzellierung der Grundstücke kommt.

Abweichungen sind nur hinsichtlich der Lage und nicht hinsichtlich der Breite der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. Die maximale Abweichung zur Lage der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte darf 2,00 m nicht überschreiten.

Durch die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für Anlieger und die Ver- und Entsorgung ist die verkehrliche und technische Erschließung der Grundstücke und Bebauung in der „zweiten Reihe“ gesichert.

Die festgesetzten Flächen zugunsten der Allgemeinheit schaffen Verbindungen für Radfahrer und Fußgänger nach Westen, in Richtung der vorhandenen Bebauung.

Im Zuge der Realisierung der Planung kann es z.B. durch die Teilung der Grundstücke zu Abweichungen auch hinsichtlich der Lage der festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten kommen. Um das städtebauliche Konzept jedoch weiterhin für eine Realisierung zu sichern, dürfen die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nur in ihrer Lage um bis zu 2,00 m abweichen.

5.8 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Straßenverkehrsflächen,
- Straßenbegleitgrün,
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
 - Verkehrsberuhigter Bereich,
 - Öffentlicher Parkplatz,
 - Geh- und Radweg,
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen, Regenwasserrückhaltebecken,
- Grünflächen,
 - Private Obstwiese,
 - Öffentliche Sichtschutzpflanzung,
 - Öffentlicher Spielplatz,

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- Überbaubare Fläche als Baugrenzen,
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze,
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen
- Straßenbegrenzungslinie,
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

Des Weiteren sind festgesetzt und dargestellt:

- Erhaltungsgebote für Einzelbäume,
- Anpflanzgebote als beispielhafte Darstellung.

5.9 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 6,6 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße	
Bauflächen		41.710 m²
▪ SO-FH Gebiete	34.520 m ²	
▪ SO V+I Gebiete	3.115 m ²	
▪ WA Gebiet	4.075 m ²	
Verkehrsflächen		13.525 m²
▪ Straßenverkehrsfläche (Planstraße „B“)	1.250 m ²	
▪ Straßenbegleitgrün	170 m ²	
▪ Verkehrsberuh. Bereich (Planstraße „A“)	2.900 m ²	
▪ Verkehrsberuh. Bereich (Planstraße „C“)	1.790 m ²	
▪ Verkehrsberuh. Bereich, sonstige	930 m ²	
▪ Geh- und Radweg	440 m ²	
▪ Öffentlicher Parkplatz	6.045 m ²	
Grünfläche		9.435 m²
▪ Private Obstwiese	6.765 m ²	
▪ Öffentlicher Spielplatz	380 m ²	
▪ Öffentliche Obstwiese	405 m ²	
▪ Öffentliche Sichtschutzpflanzung	1.885 m ²	
Flächen für Ver- und Entsorgung		1.460 m²
▪ Regenwasserrückhaltebecken	1.460 m ²	
Gesamtfläche des Plangebietes		66.130 m²

Für die Baugebiete ergibt sich dabei folgende Flächenverteilung:

Baugebiet	Baufläche			Art der Nutzung		
		Bau- grenze	Anpflanz- gebot	Erhaltungs- gebot	GFLR	Stellplätze
SO/FH 1	2.055 m ²	1.005 m ²	310 m ²			
SO/FH 2	4.665 m ²	2.965 m ²	50 m ²			460 m ²
SO/FH 3	6.245 m ²	3.935 m ²	115 m ²			
SO/FH 4	4.650 m ²	2.725 m ²	85 m ²			
SO/FH 5	4.230 m ²	2.375 m ²	100 m ²			
SO/FH 6	7.845 m ²	4.575 m ²	565 m ²		620 m ²	
SO/FH 7	2.690 m ²	1.495 m ²	355 m ²		115 m ²	
SO/FH 8	2.140 m ²	1.215 m ²		55 m ²	265 m ²	
SO/V+I 1	700 m ²	220 m ²				
SO/V+I 2	2.415 m ²	930 m ²				
WA	4.075 m ²	1.035 m ²				
Summe	41.710 m²	21.410 m²	1.580 m²	55 m²	1.000 m²	460 m²

6. Baugestalterische Festsetzungen

Die Stadt Dassow macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen.

Ziel ist es, überbrachte Bautraditionen zu bewahren. Eine Verfremdung des überlieferten Ortsbildes soll durch die Festsetzungen weitgehend vermieden werden. Das Baugebiet befindet sich im direkten Übergang zum freien Landschaftsraum. Die Gestaltung der Gebäude hat somit direkten Einfluss auf das Landschaftsbild. Es werden daher Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in den Übergang zum freien Landschaftsraum einzubinden.

Insbesondere werden Festsetzungen für folgende Kriterien getroffen:

- Baukörperausbildung
- Außenwände,
- Dacheindeckung,
- Fassadenöffnungen,
- Eloxierungen und Metallic-Effekte,
- Werbeanlagen,
- Einfriedungen,
- Gestaltung von befestigten Flächen,
- Abfallbehälter.

Baukörperausbildung

Anbauten dürfen die vorhandene Traufhöhe nicht überschreiten. Die Breite der Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Als Anbauten sind Windfänge und Erker sowie Wintergärten zulässig. Die Breite dieser Anbauten darf maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden sind als geputzte Wandflächen (weiß, ocker, ziegelrot) oder als Verblendmauerwerk (ziegelrot) herzustellen. Kombinationen der Arten der Wandgestaltung sind zulässig. Zulässig sind auch Außenwände aus Holzfachwerk mit Mauerwerksausfachungen oder geputzten Wandflächen (Farbfestsetzung wie vor). Holzverkleidung ist an der Fassade als partielle Holzverkleidung mit einem Holzanteil von maximal 50 % je Gebäudeseite zulässig in Verbindung mit Fachwerk, Mauerwerk, geputzten Außenwandflächen und in den Farben weiß, grau, blau, rot, holzfarben, grün.

Die Gebäudesockel sind aus Naturstein oder ziegelrotem Klinker herzustellen. Die Sohlbänke sind aus Naturstein, ziegelrotem Klinker, Holz oder Zinkblechen herzustellen.

Dacheindeckung

Die Dacheindeckung darf innerhalb des Gebietes nur als rote Hartdacheindeckung oder in Reet erfolgen. Die Dachneigungen der Gebäude dürfen maximal 60° für reetgedeckte Gebäude und maximal 46° für übrige Gebäude nicht überschreiten. Im gesamten Planbereich sind nur symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer sowie sogenannte

Eulenlochdächer für die Hauptgebäude zulässig. Pultdächer sind unzulässig. Symmetrische Dachneigungen / symmetrische Dacheindeckungen dürfen ungleichschenkelig ausgebildet werden.

Für untergeordnete Gebäudeteile, wie zum Beispiel Windfänge, Erker, Veranden, sind abweichend Pult- und / oder flachgeneigte Dächer zulässig. Dachgauben sind in Form von Schleppgauben, Fledermausgauben oder Satteldachgauben zulässig. Die Breite einer Gaube darf 1/3 der Trauflänge für Harteindeckungen und 1/5 der Trauflänge bei weicher Bedachung in Reet nicht überschreiten. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind nur auf den der Straße bzw. den der durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesicherten Erschließungsfläche abgewandten Gebäudeseite zulässig. Zwischen der Traufe und dem Fußpunkt der Gaube müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Die Firste von Giebelgauben und die Ansätze der Bedachungen von Schleppgauben müssen mindestens 2 Dachziegelreihen unterhalb des Hauptfirstes liegen. Für Reet sind entsprechende Abstände vorzusehen. Frontispize und Zwerchgiebel sind zulässig.

Nebengebäude sind wie die Hauptgebäude einzudecken. Ausnahmsweise darf bei Reetdeckung des Hauptgebäudes das Nebengebäude mit rotem Ziegel eingedeckt werden.

Die Dachneigung für Nebengebäude ist entsprechend Vorgabe der Nutzungsschablone auszubilden.

Für Gebäude, für die eine Dacheindeckung mit Reet vorgesehen ist, ist beim Grundstückszuschnitt/ Grundstücksteilung zu beachten, dass die geplanten Grundstücke unter Beachtung des § 32 Landesbauordnung (LBauO) M-V hinsichtlich der erforderlichen Abstände auch für eine Reetdacheindeckung geeignet sind.

Fassadenöffnungen

Fenster sind als stehende Rechteckformate oder quadratisch vorzusehen. Liegende Fensterformate dürfen verwendet werden, wenn sie durch Pfosten deutlich in stehende Formate unterteilt werden. Glasflächen mit einer Größe über 0,75 m² sind durch Pfosten, Kämpfer oder Sprossen zu unterteilen. Es sind nur echte konstruktive Sprossen zulässig. Fenster und Türen sind nur aus Holz und in den Farben weiß, grün, blau, grau, rot und natur zulässig.

Ausnahmen von diesen Regelungen sind im Einzelfall zulässig, wenn sie aus funktioneller Sicht erforderlich sind (zum Beispiel zur ausreichenden Belichtung von Giebelwohnungen im Dachgeschoss).

Windfänge und Erker sowie Wintergärten sind als Anbauten an Gebäude zulässig.

Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße bzw. den Erschließungsflächen gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Eloxierungen und Metallic-Effekte

Eloxierungen und Metallic-Effekte an Außenwandflächen, Fenstern und Türen sind unzulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 m² erlaubt, sofern Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung besteht.

Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 m² sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel und nur unmittelbar an der Einfahrt in das Ferienhausgebiet zulässig. Die Standorte sind in der Planzeichnung als Flächen für Nebenanlagen – Informationstafel (IT) festgesetzt.

In der Planzeichnung werden drei Standorte für die Herstellung von entsprechenden Informationstafeln empfohlen.

Einfriedungen

Einfriedungen zum öffentlichen Bereich bzw. zu sonstigen Erschließungsflächen hin sind als Hecke oder Natursteinmauer oder in Kombination von Hecke und Natursteinmauer mit einer maximalen Höhe von 1,50 m, bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen Erschließungsfläche bzw. der angrenzenden öffentlichen Fläche, zulässig.

Befestigung von Flächen

Als Befestigungsarten für die Stellplätze und die Gehwege auf den Grundstücken sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken.

Die Zuwegungen und Befestigungen der privaten Grundstücke zur privaten Erschließungsfläche hin, die durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert ist, sind gleichartig wie diese Erschließungsfläche zu befestigen.

Abfallbehälter

Innerhalb Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Die Standorte für Abfallbehälter sind gärtnerisch einzubinden.

Auf die konkrete Festsetzung von Müllbehältersammelplätzen wurde verzichtet. Es handelt sich hier um eine Angebotsplanung. Insofern wird Raum für zukünftige Entwicklungen gelassen. Es ist vorstellbar, dass insbesondere im Zusammenhang mit der Herstellung der Gebiete SO/FH1 und SO/FH2, die von der sonst parzellenartig vorgesehenen Festsetzung abweicht, die Herstellung von Müllbehältersammelplätzen erfolgt und erforderlich wird. Dies kann im Rahmen der Grundstücks- bzw. Quartiersbildung entsprechend im Rahmen der Festsetzungen vorgesehen werden.

Für die übrigen Bereiche ist durchaus vorstellbar, dass an den Einmündungen der privaten Planstraße C der Gebiete SO/FH3, SO/FH4, SO/FH5 sowie an den Stichwegen der Gebiete SO/FH6 und SO/FH7 jeweils für die zugehörigen Einheiten Müllbehältersammelplätze im Rahmen der Festsetzungen entstehen bzw. im Gemeinschaftsraum so angeordnet werden, dass andere Belange nicht beeinträchtigt werden. Voraussetzung wäre eine entsprechende Eingrünung der Standorte wie für einzelne Abfallbehälter sowie der Nachweis, dass öffentliche Belange und private Belange nicht beeinträchtigt werden.

Bußgeldvorschrift

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen im Text Teil B unter II.1 bis II.9 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld im Sinne des § 84 Abs. 3 LBauO M-V geahndet werden.

7. Verkehrerschließung

7.1 Fließender Verkehr

Die Ortslage Rosenhagen ist über eine Gemeindestraße an die Kreisstraße K3 Dassow - Pötenitz - Harkensee an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Anbindung erfolgt von Dassow über die Bundesstraße B105 und die Landesstraße L01.

Folgekosten durch die Nutzung der vorhandenen Gemeindestraße, z.B. durch erforderliche Ausbaumaßnahmen, sind durch vertragliche Regelungen mit dem Erschließungsträger gesichert.

Das Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße, die an die vorhandene Straße des Friedens anbindet, über das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Norden des Plangebietes wird die Straße als Wendeanlage, die als kleiner Kreisverkehr ausgebildet wird, gestaltet; somit kann die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet, die überwiegend für den Zielverkehr genutzt werden soll, gesichert werden.

Im Zuge der Erschließungsplanung, die nach dem Abwägungsbeschluss der Stellungnahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange begonnen wurde, zeigte sich, dass zur verkehrssicheren Gestaltung des Anschlussbereiches der neuen Erschließungsstraße an die vorhandene Gemeindestraße, Straße des Friedens, eine geänderte Straßenführung erforderlich wird. Grundzüge der Planung werden damit nicht berührt. Es sind jedoch naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen, da die Abnahme eines Einzelbaumes innerhalb einer nach § 27 LNatG M-V geschützten Baumreihe erforderlich wird. Auf der Grundlage eines Ausnahmeantrages wurde durch die zuständige Naturschutzbehörde am 22.04.2009 die Naturschutzgenehmigung erteilt. Die Auflagen des Bescheides werden beachtet.

Der Einmündungsbereich der Planstraßen des Plangebietes in die Gemeindestraße, Straße des Friedens, wurde im Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung einer optimalen und flächensparenden Ausnutzung des Geltungsbereiches und der zur Verfügung stehenden Straßenfläche festgesetzt. Im Rahmen der Ausführungsplanung zur Erschließung zeigte sich jedoch, dass die Abnahme eines Baumes notwendig wird, um den Anschlussbereich „zu entschärfen“ und sicherer zu gestalten.

Das Gebiet SO/FH8 wird für den motorisierten Verkehr ausschließlich von der Straße des Friedens verkehrlich angebunden.

Im Süden des Plangebietes zur Erschließung des öffentlichen Parkplatzes ist neben dem Ausbau einer Fahrbahn, die Anlage eines beidseitigen Gehweges Planungsziel. Die Empfehlung zum Ausbau der Straße (Planstraße „B“) ist auf der Planzeichnung enthalten.

Im weiteren Verlauf ist der Ausbau der Erschließungsstraße als verkehrsberuhigter Bereich, mit gleichrangiger Bedeutung von Fahrzeugen, Radfahrern und Fußgänger, vorgesehen.

Die Straßenverkehrsfläche wird in einer Breite von 6,75 m festgesetzt. Die Empfehlung zum Straßenprofil (Planstraße „A“) ist auf der Planzeichnung enthalten. Ziel ist die Entwicklung einer gemischten Verkehrsfläche mit gleichrangiger Bedeutung von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern.

Mit der in Variante 1 für die Planstraße „A“ empfohlenen Ausbaubreite der befestigten Fläche von 5,05 m wird der Begegnungsfall von Pkw/ Pkw sowie der Begegnungsfall Pkw/ Lkw bei beengten Verhältnissen berücksichtigt. Durch die vorhandenen Bankettbereiche bestehen darüber hinaus auch Möglichkeiten zum Ausweichen bei einem Begegnungsfall Lkw/Lkw.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche bestehen Möglichkeiten zur Herstellung von Stellplätzen und zur Anpflanzung von Großgehölzen, die in der Planzeichnung in Variante 2 für die Planstraße „A“ dargestellt sind. Auf eine Festsetzung der genauen Lage dieser Stellplätze und Grünbereiche wird verzichtet, um im Rahmen der Erschließungsplanung auf konkrete Grundstückszuschnitte und damit verbundene Grundstückszufahrten reagieren zu können. In dieser Variante 2 wird mit der befestigten Fläche und dem Bankettbereich der Begegnungsfall von Pkw/ Pkw mit 4,10 m bei beengten Verkehrsverhältnissen berücksichtigt. Ziel ist ein wechselndes Straßenprofil der dargestellten Varianten 1 und 2. Gemäß dem Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme ist im Begegnungsfall Pkw/ Lkw das Halten eines Fahrzeuges und eine getrennte Vorbeifahrt möglich.

Von der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE werden die Baugebiete über Stichstraßen (Planstraßen „C“), die in einer Wendeschleife enden bzw. über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten verkehrlich erschlossen. Innerhalb der Wendeschleife bestehen Möglichkeiten zur Anlage von Stellplätzen. Über die festgesetzten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden meist vier Grundstücke, zwei davon in zweiter Reihe, erschlossen. Aufgrund dieser geringen Zahl von Grundstücken und der geringen Entfernung von 30 m bis 35 m wird die Anlage von Wendebereichen nicht erforderlich. Die Flächen sind in einer Breite von 5,00 m berücksichtigt. Eine Empfehlung zum Ausbau der Flächen ist auf der Planzeichnung (Planstraße „C“ und Fläche mit GFL-R) enthalten. Die Müllbehälter sind am Tag der Entsorgung an der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE bereitzustellen.

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke von der neuen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ist nicht vorgesehen. Parallel zur neuen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE sind innerhalb der Grundstücke Heckenanpflanzungen festgesetzt. Damit werden Grundstückszufahrten direkt an der neuen HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ausgeschlossen.

Der vorhandene Weg (Planstraße „D“) im südlichen Bereich des Plangebietes wird berücksichtigt. Der Weg dient der verkehrlichen Erschließung des bebauten und genutzten Grundstückes und der zukünftigen Bebauung. Für den vorhandenen Weg ist aufgrund des

vorhandenen Einzelbaumbestandes nur ein teilversiegelter Ausbau gemäß den Empfehlungen in der Planzeichnung vorgesehen, der insbesondere für die Wurzelschutzbereiche der Bäume zu beachten ist.

Bei den dargestellten Ausbaubreiten für die Straßenprofile handelt es sich lediglich um Empfehlungen. Im Zuge der Entwürfe der konkreten Erschließungsplanung haben sich Abweichungen ergeben. Die verkehrliche Erschließung für das Plangebiet kann gesichert werden.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die erforderlichen Ausbaubreiten für die Begegnungsfälle Pkw/ Pkw bzw. Pkw/ Lkw gemäß RAST 06 zu berücksichtigen. Mit der zuständigen Behörde wurden Abstimmungen zum Ausbau der Straßen sowie zu den Anbindungen an die Straße des Friedens geführt.

Die Erschließungsplanung für den Ausbau der Straße ist gemäß § 10 StrWG-MV der unteren Straßenaufsichtsbehörde zur Fachgenehmigung vorzulegen. Die Ausführungsunterlagen sind in dreifacher Ausfertigung vorzulegen. Gemäß § 7 StrWG-MV sind die öffentlichen Straßen dem Verkehr zu widmen.

Beleuchtungsmasten, Verkehrsschilder usw. werden in der Regel in einem Abstand von 25 cm zur befestigten Fahrbahnkante errichtet. Bei der Planung ist daher darauf zu achten, dass ausreichend Flächen neben der befestigten Fahrbahn vorgesehen werden.

Die erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen für die Bauphase sowie für die Anordnung der endgültigen Verkehrsbeschilderung sind im Rahmen der Erschließungsplanung bei der unteren Straßenverkehrsbehörde des Landkreises zu beantragen.

Die Stadt Dassow hat die Erschließungsplanung der Behörde vorgelegt. Im Rahmen der Abstimmungen zur Erschließungsplanung wurde die Anbindungsvariante geringfügig verändert. Die Anbindung darf nur als einbahnige Anbindung erfolgen. Dies wurde in der technischen Planung nochmals überprüft und wird in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt; ebenso die geringfügigen Auswirkungen auf die Parkplätze, auf die Bushaltestelle und auf die Führung des Geh- und Radweges. Die ursprünglich zusätzlich nach Norden vorgesehene Ausfahrt wird nicht mehr berücksichtigt. Dies wird auch durch die Festsetzungen des Planes entsprechend beachtet. Auf Grund dieser geringfügigen Änderung und unter Berücksichtigung der neuesten Erkenntnisse aus der naturschutzfachlichen Prüfung hat die Stadt Dassow nach dem Satzungsbeschluss vom 03.06.2009 zur Präzisierung und Verbindlichkeit den Satzungsbeschluss am 09.12.2009 erneut gefasst.

Um das Plangebiet auch für den nicht motorisierten Verkehr gut anzubinden, werden im Plangebiet Wege festgesetzt. Ein Weg schafft die Verbindung zum nördlich gelegenen Gutshofbereich, der gleichzeitig als Havarieweg genutzt werden soll.

Weitere Wege führen nach Westen und verbinden das Plangebiet mit der Straße des Friedens und auch mit dem Gebiet SO/FH8. Diese Wege werden als Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Plan festgesetzt.

Im geplanten Kreuzungsbereich an der Straße des Friedens wird eine Trasse für einen Geh- und Radweg parallel zur Straße des Friedens berücksichtigt. Im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde die Lage des Geh- und Radweges geringfügig geändert, so dass der Geh- und Radweg nicht innerhalb des Wurzelschutzbereiches des vorhandenen Einzelbaumes errichtet wird. Damit berücksichtigt die Gemeinde einen möglichen Geh- und Radweg aus südlicher Richtung. Detaillierte Planungen dazu liegen zur Zeit noch nicht vor.

Hinsichtlich des Verkehrs der Ferienanlage geht die Stadt Dassow davon aus, dass Ziele in südlicher Richtung - und somit auch die Straßen in südliche Richtung, in Richtung Dassow, in Richtung Grevesmühlen und zur Autobahn hin - genutzt werden. Auch hinsichtlich der Nutzung des Strandes wird es sich anbieten, die vorgelagerten Strandflächen vor Rosenhagen bzw. Barendorf zu nutzen. Ein Teil des Besucherverkehrs wird sich auch in Richtung Westen, in Richtung Travemünde bzw. Priwall orientieren. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass der Besucherverkehr sich ausschließlich in Richtung Westen bewegt; so wird es keine erheblichen Auswirkungen auf den Priwall (begrenzte Aufnahmefähigkeit der Mecklenburger Landstraße bzw. Kapazitätsbegrenzungen der Priwallfähren) geben. Erhebliche städtebauliche und umweltplanerische Auswirkungen, die die stadtplanerische Betrachtung der Hansestadt Lübeck bzw. den Bereich des Priwalls betreffen, sind von den beabsichtigten Vorhaben nicht zu erwarten. Die mit dem Vorhaben vorbereiteten Kapazitäten berühren nicht die Grundzüge der räumlichen und städtebaulichen Entwicklung auf den Flächen innerhalb und außerhalb des Gemeindegebietes.

Hinsichtlich des gesamten Entwicklungskonzeptes wird an dieser Stelle nochmals dargestellt, dass maßgeblich mit der Realisierung des Parkplatzes im Süden des Plangebietes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 eine Entlastung vom Verkehr durch die Tagesbesucher für die vorhandene Straße des Friedens und den Ortsteil Rosenhagen erfolgt. Auch wenn im Norden des Ortes planungsrechtliche Voraussetzung für eine Bebauung innerhalb der Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 24 geschaffen werden, ist nach bisherigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringeren Belastung durch den Verkehr auszugehen (bei Rücknahme des bisherigen Parkplatzes am ehemaligen Gutshaus in Rosenhagen) und von einer Verbesserung der Situation für die Ortslage Rosenhagen.

Eine generelle Erschließung der Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 über die neue Erschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 21 ist nicht vorgesehen. Lediglich ein Havarieweg, der auch als fußläufige Verbindung dient, ist beabsichtigt. Konzeptionell ist für den Bereich östlich der Dorfstraße in Rosenhagen bzw. der östlich der Straße des Friedens in Rosenhagen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 ein in sich geschlossenes Konzept zu Ferienzwecken vorgesehen.

Verflechtungen mit dem Ort sind über weitere Geh- und Radwege, die in Ost-West-Richtung verlaufen und auf die Friedensstraße führen, vorgesehen.

7.2 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes sind die Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

Innerhalb der Baugebiete können weitere Parkplätze in den Wendeschleifen der verkehrsberuhigten Bereiche der privaten Planstraßen „C“ eingeordnet werden. Bei der Anordnung von Stellplätzen in den Wendebereichen ist eine ausreichende Breite zum Abstellen der Fahrzeuge zu berücksichtigen, um Unfällen im ruhenden Verkehr (z.B. Vermeidung von Schäden an Fahrzeugen durch wendende Fahrzeuge) entgegenzuwirken.

Für die nördlich gelegenen Ferienhausgebiete, bestehend aus SO/FH1 und SO/FH2, werden Flächen für Stellplätze als Gemeinschaftsanlage unmittelbar im südlichen Anschluss an das Gebiet SO/FH2 festgesetzt; diese können über eine direkte Zufahrt von der Wendeanlage verkehrlich an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden werden. Darüber hinaus sind Parkplätze zwischen den Gebieten SO/FH7 und SO/FH6 festgesetzt. Es ist vorgesehen, dass diese Flächen für den ruhenden Verkehr den Bedarfsgruppen der Sonstigen Sondergebiete zugeordnet werden.

Im Süden des Plangebietes sind Flächen für einen öffentlichen Parkplatz festgesetzt. Dieser schafft innerhalb der Ortslage hinreichend Möglichkeiten zum Parken für Tagestouristen. Innerhalb des Parkplatzes können etwa bis zu 180 Fahrzeuge abgestellt werden.

Im Norden der Ortslage werden darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einzelne Bedarfsparkplätze vorgesehen.

8. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der weiterführenden Planungen, insbesondere im Zuge der Erschließung von Grundstücken, werden entsprechende Erschließungsvereinbarungen zwischen Erschließungsträger/ dem Bauherrn und den Ver- und Entsorgungsunternehmen, z.B. dem Zweckverband Grevesmühlen, erforderlich, in dem die Übernahme sämtlicher Kosten für die innere Erschließung geregelt wird. Aus der Umsetzung der Planung dürfen der Stadt Dassow und den Ver- und Entsorgungsträgern, u.a. dem Zweckverband Grevesmühlen, keine Kosten entstehen. Deshalb wird die Herstellung der Verkehrs- und Erschließungsanlagen zwischen der Stadt Dassow und dem Erschließungsträger in einem Erschließungsvertrag geregelt. Darin ist auch die vertragliche Regelung zwischen dem Erschließungsträger und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung eine Forderung.

8.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen.

Die Ortslage Rosenhagen wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) gemäß entsprechend gültiger Wasser- und Entwässerungssatzung des ZVG mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der ZVG hat mitgeteilt, dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser grundsätzlich möglich ist.

Für die Ortslage Rosenhagen erfolgt die Versorgung über den Ring Pötenitz-Harkensee (Grüner Weg - Dassow) durch eine Trinkwasserleitung der Dimension PE DN 150 bzw. DN 80. Zur Sicherung der Versorgung des Plangebietes müssen an den vorhandenen Anlagen Änderungen und Erweiterungen vorgenommen werden bzw. neue Anlagen errichtet werden. Dazu sind Abstimmungen im Rahmen der Erschließungsplanung zum Umfang und den technischen Details zur Trinkwasserversorgung durch den Bauherrn/ Erschließungsträger und dem ZVG zu führen sowie vertragliche Regelungen zu treffen.

Alle Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend Beitragssatzung beitragspflichtig. Die Trinkwasserversorgung der Stadt Dassow und ihrer Ortsteile ist aufgrund der vorhandenen Kapazität gesichert.

Für alle zu verlegenden Leitungen zur Erschließung des Plangebietes sind zur Vermeidung von Beschädigungen und zur Sicherung der Zugänglichkeit die Regelungen gemäß Merkblatt W403 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohnetze“ zu beachten. Im Leitungsbereich sind insbesondere die geforderten Schutzstreifen zu gewährleisten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW125.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

8.2 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Stadt Dassow ist dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) angeschlossen.

Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass die Entsorgung des Schmutzwassers durch die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet ist.

Alle Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend Beitragssatzung im Abwasserbereich anschlussbeitragspflichtig. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt gemäß § 40 Abs. 1 LWaG den Gemeinden. Die Stadt Dassow hat diese Pflicht auf den ZVG übertragen.

Auf der Grundlage der bestehenden Entwässerungskonzeption des ZVG besteht eine zentrale Abwasseranlage für Rosenhagen. Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt in die Kläranlage Dassow. Für das Plangebiet müssen an den vorhandenen Anlagen Änderungen und Erweiterungen vorgenommen werden bzw. sind die entsprechenden Anlagen und

Leitungen neu herzustellen und an die öffentlichen Anlagen des ZVG anzubinden. Dazu sind Abstimmungen im Rahmen der Erschließungsplanung zum Umfang und den technischen Details zur Abwasserbeseitigung durch den Bauherrn/ Erschließungsträger und dem ZVG zu führen sowie vertragliche Regelungen zu treffen.

Für alle zu verlegenden Leitungen zur Erschließung des Plangebietes sind zur Vermeidung von Beschädigungen und zur Sicherung der Zugänglichkeit die Regelungen gemäß Merkblatt W403 „Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze“ zu beachten. Im Leitungsbereich sind insbesondere die geforderten Schutzstreifen zu gewährleisten. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung des ZVG unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW125.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Abwasseranlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 38 LWaG.

8.3 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 LWaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Stadt oder dem ZVG.

Der Bereich der ehemaligen Gemeinde Pötenitz u.a. auch Rosenhagen gehört zum Wasser- und Bodenverband „Wallensteingraben-Küste“. Somit obliegt die Gewässerunterhaltung für Gewässer II. Ordnung dem Wasser- und Bodenverband. Das nächstgelegene Gewässer, welches in der Unterhaltungspflicht des Verbandes befindet, ist das offene Gerinne parallel des Weges zum Strand. Die Einleitung von Niederschlagswasser bedarf der Zustimmung des Verbandes.

Ziel der Stadt Dassow ist es, mit der Realisierung von Vorhaben möglichst gering in den natürlichen Wasserkreislauf einzugreifen. Grundsätzlich soll das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert werden, auf denen es anfällt. Eine Wasserfassung wird nur dann erforderlich, wenn eine Einleitung in ein Gewässer eine unzulässige Belastung darstellen würde oder sich eine Fassung aufgrund der dichten Bebauung oder des nicht versickerungsfähigen Bodens erforderlich macht. Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Da die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers nicht über Versickerung erfolgen kann, ist das Oberflächenwasser von öffentlichen und privaten Flächen zu sammeln und über ein Regenwasserrückhaltebecken gedrosselt abzuleiten und der Vorflut zuzuführen.

Innerhalb des Stadtgebietes besteht die „Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (Niederschlagswassersatzung - NSchIWS) vom 27. September 2000. Diese Versickerungssatzung gilt u.a. für den Ortsteil Rosenhagen. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß dieser Versickerungssatzung sowie gemäß

§ 39 Landeswassergesetz auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten, auf denen es anfällt. Bei der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftschutzes nicht beeinträchtigt werden. Die Anlagen zur Regenwasserbeseitigung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Aufgrund der bestehenden Satzung ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnisfrei.

Gemäß der bestehenden Versickerungssatzung ist es Ziel, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser ist aufgrund der Baugrund- und Bodenverhältnisse nicht möglich. Oberflächenwasser, was nicht versickert werden kann, wird gesammelt und in das Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes abgeleitet.

Das innerhalb der Straßen anfallende Oberflächenwasser wird dem Regenwasserrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zugeführt.

Bei der Schaffung der Anlagen zur Regenwasserrückhaltung ist der dafür erforderliche Flächenbedarf zu berücksichtigen. Für die fachgerechte Wartung des Regenwasserrückhaltebeckens sind geeignete Zuwegungen und Umfahrungen vorzusehen und zu schaffen.

Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch den Bauherrn/ Erschließungsträger zu erbringen. Darüber hinaus muss die Berechnung des Systems zur Niederschlagswasserbeseitigung beim ZVG vorgelegt werden. Die weitere Ableitung in die vorhandene Vorflut ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Vorflut befindet sich im Norden der Ortslage. Die Zuständigkeit für diese obliegt dem Wasser- und Bodenverband.

Die Details der Niederschlagswasserbeseitigung sind gesondert mit den zuständigen Mitarbeitern der Unteren Wasserbehörde, dem Wasser- und Bodenverband sowie dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen und konkrete Maßnahmen festzulegen. Die entsprechenden vertraglichen Regelungen wurden im städtebaulichen Vertrag vorgenommen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde. Bei einer Einleitung in die vorhandene Vorflut ist der Wasser- und Bodenverband zu beteiligen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Gewässerschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger in ihrer Funktionalität zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgeschlossen werden. Die Errichtung, wesentliche Veränderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen an, in, unter und über oberirdischen Gewässern und im Uferbereich bedürfen gemäß § 82 Abs. 1 LWaG rechtzeitig vor Beginn der Planung der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Der eventuelle Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist der unteren Wasserbehörde gemäß § 20 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen, sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 33 Abs. 1 LWaG anzuzeigen. Sofern eine offene oder geschlossene Wasserhaltung erforderlich wird (Grundwasserabsenkung), ist diese rechtzeitig vor Beginn der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Plangenehmigungsverfahrens gemäß § 31 WHG bzw. der Plangenehmigung nach § 70 LWaG.

Der Wasser- und Bodenverband hat mitgeteilt, dass bei der Realisierung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen darauf zu achten ist, dass keine Entwässerungs- bzw. Drainageleitungen bepflanzt werden. Vor Anpflanzungen sind Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband zu führen.

8.4 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadtgemeinde Dassow wird durch E.ON edis AG mit elektrischer Energie versorgt. Für das Plangebiet sind die entsprechende Anlagen und Leitungen herzustellen und an vorhandene Anlagen anzubinden, um die Versorgung des Plangebietes zu sichern.

Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Diese sind nachrichtlich gemäß der Bestandsunterlagen mit ihrer ungefähren Lage im Plan dargestellt. Die überreichten Unterlagen dienen nur der Information und nicht als Grundlage zur Durchführung von Baumaßnahmen. Vor Baubeginn ist das Unternehmen zu beteiligen. Es werden dann durch die E.ON edis AG die erforderlichen Bestandsunterlagen zur Verfügung gestellt.

Bei den im Plangebiet vorhandenen Leitungen handelt es sich um eine 20kv-Freileitung sowie um eine Hausanschlussleitung. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind durch den Erschließungsträger mit der E.ON edis AG Abstimmungen zur Erdverlegung bzw. Umverlegung der vorhandenen Leitungen zu führen und vertraglich zu regeln.

Hinsichtlich der Erdverlegung eines Abschnittes der 20kv-Freileitung im Zusammenhang mit der externen Kompensationsmaßnahme, südlich des Plangebietes, sind ebenfalls Abstimmungen mit der E.ON edis AG und vertragliche Regelungen erforderlich. Die Sicherung der Realisierung der externen Kompensationsmaßnahme erfolgt im Städtebaulichen Vertrag.

Die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen (Kabelanlagen/ Freileitungen) der E.ON e.dis AG“

sowie die „Hinweise und Richtlinien zu Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON e.dis AG“ sind zu beachten.

8.5 Gasversorgung

Die Stadtgemeinde Dassow wird durch die Stadtwerke Lübeck GmbH mit Erdgas versorgt. Die Stadtwerke Lübeck haben in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass eine Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Lübeck GmbH sichergestellt ist. Der vorhandene Leitungsbestand ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Der Bestand der Gasleitungen darf weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Inwiefern ein Anschluss des Plangebietes vorzusehen ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Eine wesentliche Voraussetzung für die Absicherung der Gasversorgung ist auch die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit.

8.6 Fernmeldeversorgung

Das Gebiet der Stadtgemeinde ist an das Fernmeldenetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Im Plangebiet sind Leitungen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Diese sind gemäß der Bestandsunterlagen des Unternehmens nachrichtlich im Plan dargestellt. Im Zuge der Erschließung des Plangebietes sind rechtzeitige Abstimmungen (mindestens sechs Monate vor Baubeginn) mit der Deutschen Telekom AG hinsichtlich des Leitungsbestandes und dem rechtzeitigen Ausbau bzw. der Erweiterung des Telekommunikationsnetzes vorzunehmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den vorhandenen Leitungen und Anlagen vermieden werden und aus betrieblichen Gründen jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Anlagen und Leitungen möglich ist. Es wird daher erforderlich, dass sich der Bauausführende über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Anlagen und Leitungen informiert, um u.a. Schäden am Eigentum der Deutschen Telekom AG zu vermeiden. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- oder Wartungsarbeiten nicht zu behindern.

Die Kabelschutzanweisungen der Deutschen Telekom AG sind zu beachten.

8.7 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz für das Gebiet der Stadtgemeinde Dassow wird durch die örtlichen Freiwilligen Feuerwehr sichergestellt. Die Freiwillige Feuerwehr hat Standorte in Dassow, Pötenitz und Harkensee.

Löschwasser für das Plangebiet kann zum einem aus dem Regenwasserrückhaltebecken genutzt werden. Darüber hinaus sind Abstimmungen mit den ZVG zu führen, inwiefern Löschwasser aus dem öffentlichen Netz genutzt werden kann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der ZVG Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen kann. Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten der

zentralen Wasserversorgung gesichert werden. In einer Abstimmung mit dem ZVG sind die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwassernetz abzustimmen. Desweiteren ist zu prüfen, ob die bestehende „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Stadt Dassow bzw. dem Amt Schönberger Land und dem ZVG erweitert werden muss.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt nach DVGW Arbeitsblatt W405 mindestens 800ml/min, das entspricht 48m³/h. Die vorzuhaltende Löschwassermenge muss über einen ununterbrochenen Zeitraum von mindestens 2 Stunden sichergestellt werden. Die Löschwasserentnahmestellen dürfen von der Bebauung nicht mehr als 300 m entfernt sein. Offene Löschwasserentnahmestellen müssen Einrichtungen zur Löschwasserentnahme enthalten, die eine ungehinderte Löschwasserförderung durch die Feuerwehr auch während Frostperioden gewährleistet.

Für das Plangebiet ist zu beachten, dass Bedachungen zulässig sind, die gegen Flugfeuer und strahlende Wärme nicht widerstandsfähig sind. Für diese Gebäude mit Reetdacheindeckungen sind die nach § 32 Abs. 2 LBauO M-V vorgeschriebenen Abstände von Gebäuden mit „weichen Bedachungen“ zu anderen Gebäuden und Grundstücksgrenzen zu beachten und einzuhalten.

8.8 Abfallbeseitigung und Altlasten

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Die Hausmüllbeseitigung, für die auch eine Getrennthaltung von Abfällen vorzusehen ist, wird durch den Landkreis Nordwestmecklenburg sichergestellt.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an den Straßen bereitzustellen. Die Ein- und Ausfahrt für die Müllfahrzeuge ist aufgrund der Breite der Verkehrsflächen und der Anlage von Wendeschleifen gesichert.

9. Immissionsschutz

9.1 Lärmimmission

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

Zum einen entsteht dieser Verkehr durch Tagestouristen, die den Parkplatz im Süden von Rosenhagen nutzen werden. Durch diesen Zielverkehr werden keine Beeinträchtigungen durch Lärm für die vorhandene Wohnbebauung entstehen, da eine Durchfahrt durch die Ortslage ausgeschlossen wird.

Ziel der Stadt Dassow ist es, den Parkplatz so herzustellen und zu nutzen, dass er nicht zu Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnbebauung führt.

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

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

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

Unter Berücksichtigung der bisher bekannten Planvorhaben und Ansätze wurde eine grobe Abschätzung der Auswirkungen des Verkehrs vorgenommen. Dabei wirkt es sich sehr entlastend aus, dass der Parkplatz im Norden der Ortslage nicht entsteht. Anstelle des Parkplatzes sind die Potentiale für Fremdenverkehrsbeherbergung zu beachten. Diese Potentiale wurden bei der Ermittlung des Verkehrsaufkommens auf der Straße des Friedens mit herangezogen. Durch die auf dem Scheunen- und Gutsbereich potentiell möglichen Ferienkapazitäten reduziert sich das Verkehrsaufkommen gegenüber den Auswirkungen von den bisher in Anspruch genommenen Parkplätzen. An den Wohnhäusern entlang der Straße des Friedens werden im Abstand von ca. 10 m zur Straßenmitte die für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) tags bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h bei bis zu 1.200 Pkw-Vorbeifahrten eingehalten. Der für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags wird bei bis zu 3.000 Pkw-Vorbeifahrten eingehalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Werte der DIN 18005-1 von 55 dB(A) eingehalten werden können, wenn das Konzept die Anbindung der neuen Baugebiete östlich und westlich der Ortslage am südlichen Ortseingang separat vorsieht.

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

Für den Parkplatz vor der Ortslage wurde von einer Stellplatzkapazität von 200 Stellplätzen ausgegangen. Es wurde berechnet, dass bei 4 Pkw-Parkbewegungen pro Stellplatz und Tag bzw. 800 Parkbewegungen pro Tag (An- und Abfahrt stellen jeweils 1 Parkbewegung dar) auf dem geplanten Parkplatz mit 200 Stellplätzen der Orientierungswert von 55 dB(A) tags überschlägig ab einem Abstand von 20 m zum Rand der Parkfläche eingehalten werden kann. Aufgrund der Flächenausdehnung des Parkplatzes können sich noch geringere Abstände ergeben. Dies kann im

konkreten Nachweisverfahren erfolgen. Unabhängig davon kann durch Ordnungsmaßnahmen geregelt werden, dass die Parkplätze nur zu bestimmten Zeiten in einem geringen Abstand von 20 m zu den Gebäuden genutzt werden dürfen. Dabei ist weiterhin beachtlich, dass insbesondere für die Beurteilung der SO V+I – Gebiete davon auszugehen ist, dass hier eher ein Mischgebietsorientierungswert anzusetzen wäre.

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

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

9.2 Geruchsimmission

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Bedingt durch die Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit Geruchsimmission zu rechnen, wie sie für den landwirtschaftlich strukturierten Raum typisch sind. Diese Geruchsimmissionen sind hinzunehmen.

Anlagen zur Viehhaltung befinden sich nicht in unmittelbarer Nähe, somit kann eine diesbezügliche unzumutbare Belästigung ausgeschlossen werden und weitere Untersuchungen sind entbehrlich.

10. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn für das Vorhaben beabsichtigt.

Die Stadt Dassow hat durch den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages und eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger die Übernahme der Kosten für die Aufwendungen zur Erstellung der Planung und der Herstellung der Erschließungsanlagen im Geltungsbereich der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow geregelt.

11. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

11.1 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

11.2 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

11.3 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Für das Plangebiet liegen dem Landkreis Nordwestmecklenburg keine Erkenntnisse über das Vorliegen von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Mit dieser Auskunft des Landkreises wird keine Gewähr für die Freiheit der Fläche von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens, oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u.ä. (schädliche Bodenverfärbungen) auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

11.4 Munitionsfunde

Dem Munitionsbergungsdienst (MBD) des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition

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

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

11.5 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach §§ 10 und 11 Krw-/AbfG zur ordnungsgemäßen Entsorgung belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Abfälle (verunreinigter Erdaushub bzw. Bauschutt), die nicht verwertet werden können, sind entsprechend §§ 10 und 11 KrW-/AbfG durch einen zugelassenen Beförderer in einer Abfallbeseitigungsanlage zu entsorgen. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAlG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

11.6 Bodenschutz

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit der zuständigen Behörde, Staatliches Amt für Umwelt und Natur Schwerin, gemäß § 13 BBodSchG die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsuntersuchung, Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflichten ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist. Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, hat der Verursacher die entsprechende Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit das im Rahmen der Baumaßnahmen verhältnismäßig ist. Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen. Im Falle einer Sanierung muss der Verursacher dafür sorgen, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlasten soweit entfernt werden, dass die für den jeweiligen Standort zulässigen Nutzungsmöglichkeiten wieder hergestellt werden. Diese Hinweise werden allgemeingültig dargestellt, da bisher für den Standort keine Altlasten bekannt sind. Es handelt sich lediglich um einen vorsorglichen Hinweis.

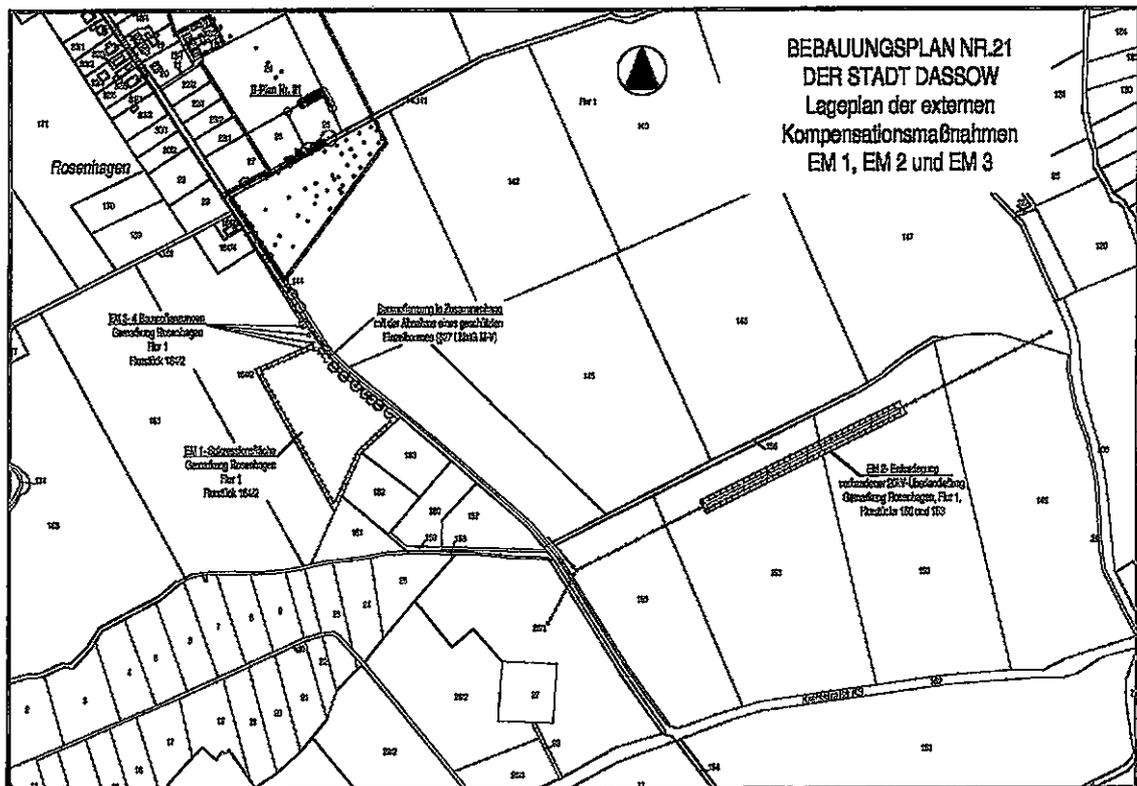
11.7 Externe Kompensationsmaßnahmen

Herstellen einer Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 164/2 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen (EM 1)

Auf dem Flurstück 164/2 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen sind 15.540 m² Ackerfläche über freie Sukzession als Waldbereich zu entwickeln. Entlang der äußeren Begrenzung der Maßnahmenfläche ist eine 3-reihige Heckenpflanzung herzustellen. Initialpflanzungen auf 10 % der verbleibenden Sukzessionsfläche sind zulässig. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,20 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht bepflanzte Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Vorhandene Entwässerungsgräben sind zu verschließen, so dass der natürliche Wasserhaushalt auf der Fläche wiederhergestellt wird. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu sichern.

Erdverlegung eines Bereiches der 20 kV- Freileitung im Bereich der Flurstücke 150, 153 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen (EM 2)

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Äsungsflächen von Rastvögeln durch das Bauvorhaben ist die 20 kV- Freileitung innerhalb der störungsfreien Bereiche (ca. 280 m) nördlich der Kreisstraße K3, im Bereich der Flurstücke 150, 153 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen, erdzuverlegen. Die dazu notwendigen Abstimmungen wurden mit dem Versorgungsträger und den Eigentümern wurden geführt.



Einzelbaumpflanzungen Innerhalb der Ortslage Rosenhagen (EM 3)

Zum Ausgleich der Eingriffe, die mit der Realisierung der Planung innerhalb des Gebietes SO/FH8 entstehen, sind in Verlängerung der Baumreihe auf dem Flurstück 164/2 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen 4 Baumpflanzungen durchzuführen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

Sicherung der Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen

Die Sicherung der Realisierung der externen Kompensationsmaßnahmen EM 1, EM 2 und EM 3 ist im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme im Zusammenhang mit der Naturschutzgenehmigung vom 22.04.2009

Als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x verschult, Hochstämme) an der Gemeindestraße südöstlich von Rosenhagen in Verlängerung der vorhandenen Baumreihe zu pflanzen. Der Standort der Anpflanzung ist in der Übersicht gekennzeichnet. Der Baum ist mittels Dreibock zu sichern. Es ist ein Einzelstammschutz gegen Wildverbiss vorzunehmen. Die Regelung der Zahlung des Ausgleichsgeldes erfolgt durch die Stadt im städtebaulichen Vertrag. Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist in der Pflanzperiode nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Ausgleichs- und Ersatzpflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Die Fällung ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März zulässig. Die übrigen Anforderungen der Naturschutzgenehmigung sind zu beachten.

11.8 Lagefestpunkt des amtlich geodätischen Grundlagnetzes

Durch das Landesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern wurde die Lage eines Lagefestpunktes westlich des Plangebietes mitgeteilt. Dieser ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. In der Örtlichkeit sind Festsetzpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermarkt“).

Durch das Landesamt wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben, über die im Bedarfsfall eine gesonderte Information erfolgt. Im Bedarfsfall, z.B. im Zuge von Baumaßnahmen, ist das Landesamt zu beteiligen.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1 M-V S. 524) gesetzlich geschützt.

11.9 Maßnahmen zum Schutz des FFH-Gebietes, von FFH-Arten und der FFH-Lebensraumtypen

Die Kontrolle und Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen erfolgt durch die Stadt Dassow durch Satzungen bzw. durch städtebauliche Verträge mit den Verursachern.

Zum Schutz des Fischotters sind Hinweisschilder in Verbindung mit Geschwindigkeitsreduzierungen bei Einsetzen der Dämmerung an potentiellen „Kreuzungspunkten“ entlang der K 45: nördlich von Pötenitz und an der Querung K 45 mit der Harkenbäkmündung zu errichten. Die Maßnahme ist nach Inbetriebnahme der ersten Ferienhäuser umzusetzen.

Das Angebot sanitärer Einrichtungen ist im Bereich des Strandzuganges 4 entsprechend des Bedarfes zu erweitern, um Trittschäden in FFH- LRT zu mindern und Nährstoffeinträge, land- und wasserseitig zu vermeiden. Eine Erschließung für sanitäre Anlagen innerhalb störungsempfindlicher Biotope ist auszuschließen. Die Maßnahme ist nach Inbetriebnahme der ersten Ferienhäuser umzusetzen.

Eine Strandberäumung ist nur als manuelle Müllbeseitigung zulässig. Auf eine Entfernung der Strandablagerungen wird verzichtet. Der naturnahe Charakter des Strandes ist zu erhalten.

Für die Steilküstenbereiche ab 50 m östlich des Strandzuganges 4 von Rosenhagen bis zum Ende der Steilküste sind nur das Spazierengehen entlang der Wasserlinie sowie die Badenutzung zulässig. Die Sperrung der Strandflächen ist mit einer Beschilderung am Strandzugang 4 und direkt am Strand vorzunehmen. Im Bereich der Strandzugänge 4 und 6 werden dazu Informationstafeln über die Bedeutung des Schutzgebietes und entsprechende Verhaltensregeln aufgestellt. (Dafür könnten auch sanitäre Anlagen oder Umkleidekabinen als Textträger genutzt werden). Die Maßnahme ist mit Baubeginn umzusetzen.

Zur Gewährleistung eines effektiven Schutz der Steilküstenabschnitte ist die Nutzung des Strandzuganges 5 durch dichte Anpflanzungen aufzuheben. Die Maßnahme ist mit Baubeginn umzusetzen.

Im Zusammenhang mit dem Schutz und dem Nutzungsausschluss für die Steilküstenbereiche ist eine Verlagerung des Hundebadestrandes zwischen den Strandzugängen 4 und 6 erforderlich (Aufenthalt und Liegen von Hund und Halter) erforderlich. Die Maßnahme ist mit Baubeginn umzusetzen.

Die Errichtung zusätzlicher Strandzugänge ist unzulässig.

Die Durchsetzung und Kontrolle der Umsetzung und der Einhaltung der Nutzungsrestriktionen erfolgt durch die Stadt Dassow in enger Zusammenarbeit mit dem Ordnungsamt des Amtes Schönberger Land. Erforderlich sind ganzjährige regelmäßige Kontrollen.

11.10 Monitoring

Vor Baubeginn ist eine Erfassung und Bewertung der FFH-LRT : 1210 Einjährige Spülsäume , 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation, 2110 Primärdünen, 2120 Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria* und 2130 Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen) im betrachteten Strandabschnitt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde zu überreichen. Zu berücksichtigen sind der Erhaltungszustand und die Flächenausdehnung der FFH-LRT. Im Rahmen der Aufnahmen zu den FFH-LRT ist auch die vorhandene Strandnutzung zu prüfen und zu dokumentieren, um die aktuelle Strandnutzung über längere Zeiträume darstellen zu können.

Nach Umsetzung des Vorhabens (dass heißt mind. 50% der geplanten Bebauung müssten realisiert sein), ist drei Jahre lang 3x jährlich (Frühjahr, Sommer, Spätherbst) je eine Erfassung und Bewertung der o.g. FFH-LRT im betrachteten Strandabschnitt vorzunehmen und zu dokumentieren. Zu berücksichtigen sind der Erhaltungszustand und die Flächenausdehnung der FFH-LRT. Im Rahmen der Aufnahmen zu den FFH-LRT ist auch die vorhandene Strandnutzung zu prüfen und zu dokumentieren, um die aktuelle Strandnutzung über längere Zeiträume darstellen zu können.

Führen die Maßnahmen des Nutzungsausschlusses entlang der Steilküste zu keinen Verbesserungen insbesondere der FFH-LRT: 1210 Einjährige Spülsäume und 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände und sind für die benannten FFH-LRT im betrachteten Strandabschnitt erhebliche Verschlechterungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen, zu verzeichnen, sind weiterführende Maßnahmen zum Schutz der FFH LRT erforderlich, die ebenfalls durch ein dreijähriges Monitoring zu prüfen sind.

Im Rahmen des Monitoring ist weiterhin zu prüfen, ob eine positive Entwicklung der FFH-Lebensraumtypen eine Reduzierung von Vermeidungsmaßnahmen (zum Beispiel Nutzungsausschluss) zulassen würde. Damit soll die tatsächliche Notwendigkeit der im Rahmen der FFH-VU festgelegten Maßnahmen geprüft werden.

C Teil 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht

1. Anlass und Aufgabenstellung

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

2. Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet befindet sich in der östlichen Ortsrandlage und umfasst etwa 6,6 ha. Detaillierte Planungsziele enthält die Begründung unter dem Gliederungspunkt 3. Eine Beschreibung der Biotopstrukturen wird unter 4.4 des Umweltberichtes vorgenommen.

3. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne. Übergeordnete Ziele der Schutzgüter werden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die zu berücksichtigenden übergeordneten Planungen und Schutzgebiete sind in der Begründung unter dem Gliederungspunkt 4. ausführlich darlegt. Auf eine Wiederholung wird daher verzichtet.

4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt erfolgt für den Bebauungsplan im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange. Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft,
- Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA 2000 Gebieten.

Die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i zu berücksichtigenden Belange werden im Rahmen der Betrachtung der o.g. Belange einbezogen. Für die Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt.

Für die Bestandsermittlung und Bewertung wurden genutzt:

- Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21,
- Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow (für Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee), derzeit in Aufstellung, sowie
- örtliche Bestandserfassungen.

Im Rahmen der Erfassung und Bewertung der faunistischen Bedeutung des Plangebietes und dessen Umgebung wurden gesonderte Gutachten angefertigt. Dabei wurden auch vorhandene Daten aus dem Raumordnungsverfahren genutzt. Es werden folgende Artengruppen betrachtet:

- Brut-und Rastvögel
- Amphibien, Reptilien
- Federmäuse

In diesem Zusammenhang werden auch die artenschutzrechtlichen Belange besonders geschützter Arten dargelegt und bewertet.

4.1 Bewertungsmethodik

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt. Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen. Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:

sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

4.2 Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a1) Mensch	unerheblich	dörflich geprägter Bereich in der Umgebung; Vorhabenstandort überwiegend durch Ackerflächen dominiert; zum Teil Siedlungsflächen integriert; siehe auch 1.1 der Begründung; Landschaftsraum mit mittlerer –hoher Bedeutung für Naherholung und Tourismus	Errichtung eine Ferienhauseanlage und eines Parkplatzes; siehe 1.2 der Begründung; aufgrund der separaten, und unabhängigen Erschließung werden voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnqualität erwartet; Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben; Zunahme der Zersiedelung der Landschaft; Regelung und Ordnung des ruhenden Verkehrs und damit Verbesserung im Küstenbereich durch Unterbindung des „wilden Parkens“ Einbindung der geplanten Bebauung durch Bepflanzungen- siehe auch unter 3. der Begründung
a2-a4) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	unerheblich	siehe Bestandsbeschreibung unter 4.4 der Prüfung der Umweltbelange geringe Bedeutung der Flächen des Plangebietes; mittlere Bedeutung der Umgebung (siehe auch artenschutzrechtliche Belange-Artenschutzbericht)	Überbauung von Ackerflächen und damit Lebensraumverlust; Brutplatzverlust eines Grauammerpaares; Verlust von Äsungsflecken- unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten –siehe Artenschutzbericht (Zusammenfassung unter 4.3 des Umweltberichtes); Für den im Wurzelschutzraum liegenden Bereich des geplanten verkehrsberuhigten Bereiches wird ein gesonderter Straßenquerschnitt, mit einer minimalen Ausbautbreite von 3,0 m, festgelegt. Weiterhin wird für diese Flächen nur eine teilverlegete Befestigung als zulässig festgesetzt. Diese Querschnitte sind auf der Planzeichnung dargestellt. Die allgemeingültigen Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
a5-a6) Boden, Wasser	erheblich	Im Plangebiet stehen gemäß Mittelmaßstäbiger landwirtschaftlicher Standortkartierung sandige Lehme und stark-lehmige Sande an; Plangebiet überwiegend unversiegelt; Grundwasser ist vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt; mittlere –hohe Bedeutung für Boden und Wasser;	Überbauung, Verdichtung, Erhöhung Oberflächenabfluss, Reduzierung der Bedeutung für Grundwasserneubildung voraussichtlich erhebliche Beeinträchtigungen; Art und Umfang wird im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ermittelt; Festlegung von Minderungs-Ausgleichsmaßnahmen
a7-a8) Luft, Klima	unerheblich	dörflich geprägte Umgebung; mittlere Bedeutung Ackerflächen für die Frischluftentstehung	stärkere Erwärmung, Verlust/ Verminderung der Kaltluftentstehung die jedoch nur kleinklimatisch wirksam wird,
a9) Landschaftsbild	unerheblich	mittlere Bedeutung der Ortslage	Einbindung der geplanten Bebauung am Siedlungsrand durch Bepflanzungen; Ferienhäuser als typische Erscheinung in der Region tragen daher zwar zur Neugestaltung des Landschaftsbildes bei, erhebliche Beeinträchtigungen werden durch das Vorhaben, jedoch nicht erwartet; Die Einbindung in den Landschaftsraum kann jedoch aus Gründen des Artenschutzes (siehe 4.3) nicht mit hohen Bäumen erfolgen.
b) Erhaltungsziele/ Schutzzweck Natura 2000 Gebiete	unerheblich	FFH- VU wurde vorgenommen – siehe Begründung und Zusammenfassung unter Abschnitt 4.6 der Begründung, städtebaulicher Teil und Teil B Hinweise; FFH –VU für den Gesamtbereich der Stadt Dassow wird z.Zt. bearbeitet, siehe auch rechte Spalte; Dazu werden weiterführende Erfassungen und Bewertungen der FFH- LRT vorgenommen.	Aufgrund der Entfernung des Vorhabenstandortes zu den Schutzgebieten sind keine direkten Auswirkungen zu erwarten; zur Minderung der betriebsbedingten Auswirkungen werden in der FFH-Verträglichkeitsuntersuchung Maßnahmen benannt, die durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zu sichern sind. Mit der vorgenommenen FFH-VU wurden die Auswirkungen der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 21 östlich in der Ortslage Rosenhagen unter Berücksichtigung des Bestandes und der kumulierenden Wirkungen der Planungen; Satzung über den B-Plan Nr. 2 Pötenitz, Schlossbereich und Wiesenkamp (rechtskräftig) und B-Plan Nr. 19 der Stadt Dassow (ehemals B-Plan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Harkensee, nicht rechtskräftig, für den Seestern) geprüft. Unter Berücksichtigung der kumulierenden Wirkungen von Plänen und Projekten ergeben sich für die Gesamtregion weitere Kapazitäten für Bettenzahlen bzw. Wohnungen. Die Planungen und Projekte der Stadt

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
			<p>Dassow befinden sich zwar überwiegend in einer Entfernung von mehr als 300 m zum FFH Gebiet, jedoch sind Auswirkungen auf den Küstenbereich und damit auf das FFH Gebiet nicht auszuschließen. Diese Planungen, werden im Rahmen der „FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) im Küstenbereich der Gemeinde Dassow unter Berücksichtigung der Entwicklungen in den Ortslagen Pötenitz, Rosenhagen, Harkensee und Barendorf“ betrachtet. Um zu ermitteln, inwiefern die auf der Ebene der Flächennutzungsplanung bekannten Pläne und Projekte geeignet sind, Beeinträchtigungen des FFH Gebietes zu verursachen, werden dabei nachfolgende Entwicklungsziele berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zielsetzungen für die Entwicklung um das Schloss in Pötenitz - Entwicklungsabsichten im Bereich der Ortslage Rosenhagen - Entwicklungen im Ortszentrum von Harkensee - Entwicklung von Feriennutzungen im Bereich Barendorf und Hof Barendorf - weitere Entwicklungsabsichten der Stadt Dassow zur touristischen Entwicklung gemäß Planungen gemäß FNP. <p>Diese FFH-Verträglichkeitsuntersuchung befindet sich derzeit in Bearbeitung.</p>
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf Menschen, Gesundheit und Bevölkerung	unerheblich	siehe zu a1 und a7-a8	siehe zu a1 und a7-a8
d) Umweltbezogene Ausw.auf Kulturgüter u.sonst. Sachgüter	nicht betroffen		

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
e) Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen/ Abwässern	Prüfung im weiteren Verfahren	siehe a1; a7- a8; Anschluss der Stadt Dassow an Klärwerk besteht; siehe auch zu 8.2 und 8. 8 der Begründung	siehe a1; a7 -a8; Einhaltung der gesetzliche Vorgaben; siehe auch zu 8.2 und 8.8 der Begründung
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame, effiziente Nutzung von Energie	nicht betroffen	-	-
g) Landschaftspläne u. a. insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	betroffen	Landschaftsplan ist in Bearbeitung; siehe auch 4.4 der Begründung	Berücksichtigung bei der derzeit laufenden Bearbeitung des Landschaftsplanes siehe auch 4.4 der Begründung. Die Stadt Dassow hat am 09.12.2009 den Entwurf des Landschaftsplanes für die nördlichen Gemeindeteile, die ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz gefasst. Die in Aufstellung befindliche Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Bereich von Rosenhagen stimmt mit den Zielen des Landschaftsplanes überein.
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und	nicht betroffen	-	-
i) Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den	nicht betroffen	-	Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. So stehen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden in einem engen Zusammenhang mit denen auf das Schutzgut Wasser, Klima und Pflanzen und Tiere. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Umweltbelang	Betroffen- helt	Bestand und Bewertung	Auswirkungen und Bewertung
Buchstaben a, c, und d			<p>dem Verlust von Boden und anderen Biotopen sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen. Sogenannte Allerweltsarten werden verstärkt den Bereich besiedeln.</p> <p>Die zusätzliche Erholungsnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch, Tiere und Landschaftsbild. Die Bedeutung der Flächen für den Menschen als Erholungsraum und das Landschaftserleben werden insgesamt beeinträchtigt. Maßgeblich bleibt- auch bei Umsetzung der Planungsziele- für den Bereich Rosenhagen jedoch der vorhandene Nutzungsdruck durch den Tagestourismus während der Sommermonate</p>

4.3 Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen werden nachfolgend auszugsweise, zusammenfassend den Gutachten entnommen:

„Artenschutzrechtliche Prüfung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen / Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen“ von Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl vom Mai 2008:

Fledermäuse

Die Fledermäuse können innerhalb ihres Verbreitungsgebiets in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen. Es gehen keine Quartierbereiche verloren. Der Nahrungsflächenverlust ist nur gering.

Reptilien

Keine prüfungsrelevanten Arten im Plangebiet, keine Verbotstatbestände.

Amphibien

Durch die Bebauung gehen keine Laichgewässer der Amphibien verloren. Die Beeinträchtigung der Nahrungsgebiete und Wanderkorridore wird als nicht erheblich für den Fortbestand der lokalen Populationen angesehen. ..“.

Prinzipiell fallen die Wanderkorridore und Nahrungshabitate nicht den Schutzbereich. Die funktionale Bedeutung der Wanderkorridore bleibt erhalten und wird durch die geplanten heckenartigen Gehölzstrukturen positiv beeinflusst. Das Regenrückhaltebecken kann durch eine Gestaltung mit anteiligen flachen Böschungen eine Lebensraumfunktion übernehmen. Dabei wäre ein Verzicht auf die Verwendung von Hochborden im Bereich des Kreisels und der anschließenden Straßenabschnitte in nordöstliche Richtung günstig, um Wanderbeziehungen zu ermöglichen (siehe unter Teil B III 4.4).

Vögel

Der Verlust des Brutplatzes einer Grauammer wird nicht als erheblich für den Fortbestand der lokalen Population angesehen, da die Grauammer lokal noch relativ weit verbreitet ist.“

Zur Minimierung der Beeinträchtigungen werden während der Revierauswahl und Brutperiode (vom 01.04. bis zum 01.07.) bis zur Fertigstellung der Erschließungsanlagen keine Baumaßnahmen durchgeführt (siehe unter Teil B III 4.5).

Die lokale Population der Arten Grauammer und Mehlschwalbe werden nicht gefährdet.

„Eine Ausnahme von den Verbotstatbeständen des § 42 BNatSchG gemäß § 43 (8) BNatSchG in Bezug auf die betroffene Tierarten ist nicht notwendig, da alle prognostizierten Beeinträchtigungen über eingriffsminimierende Maßnahmen kompensiert werden können. Einer Realisierung des Vorhabens steht dann aus artenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.“

Zusätzlich ist die Baustelle zur Unterbindung von Baulärm in Nachtstunden (als Beeinträchtigungsfaktor für nachtaktive Arten wie Fledermäuse) als

Tagesbaustelle nur zwischen 6 und 22 Uhr zu betreiben (siehe unter Teil B III 4.3).

„Einschätzung der Erheblichkeit des BV Ferienhausgebietes Rosenhagen bezüglich der Rastvögel, insbesondere des Singschwanes (*Cygnus cygnus*), unter besonderer Berücksichtigung des EU-Vogelschutzgebietes „Traveförde“ erarbeitet vom Landschaftspflegeverein Dummerdorfer Ufer e.V., Herr Braun auszugsweise entnommen:

Für die Bestände der Artengruppe DZ kann eine Erheblichkeit des Vorhabens ...für unwahrscheinlich angenommen werden, da die nutzbare Fläche für den Kiebitz als Breitfrontzieher nicht auf die Umgebung der Ostsee beschränkt ist. Für den Goldregenpfeiffer ist auf dem Frühjahrzug eine deutliche Anlehnung an die Küste als Leitlinie beschrieben (GLUTZ e. a. 6, 1975: 344).

„Singschwan, Saatgans und Bläßgans ... sind als Zielarten des Vogelschutzgebietes „Traveförde“ aufgeführt (LANU SH 2005, schriftl.), der Singschwan ist darüber hinaus eine Anhang I - Art der EU-Vogelschutzrichtlinie. Alle drei Arten nutzen die Gewässer der Traveförde als Schlafgewässer und fliegen von hier aus zu ihren tagsüber genutzten Nahrungsplätzen, die sich hauptsächlich in Nordwestmecklenburg, aber auch in Lübeck und Ostholstein befinden...“.

Die möglichen Beeinträchtigungen von Saatgans und Bläßgans werden als unerheblich eingeschätzt.

Singschwan, Höckerschwan und Zwergschwan weisen einen relativ kleinen Aktionsradius auf und bewegen sich in einem wesentlich engeren Raum, der sich im Wesentlichen auf den Nahbereich der Traveförde in den Gemeinden Dassow und Selmsdorf beschränkt. Für den Höckerschwan und den Zwergschwan nimmt der Planungsraum eine geringe Bedeutung ein. Da diese Arten auch nicht Zielarten des Vogelschutzgebietes sind, werden keine weiteren Betrachtungen vorgenommen.

Für die im Bereich Traveförde überwinterten Singschwäne stellt die Ackerflur östlich von Rosenhagen als Äsungsfläche einen wichtigen Teillebensraum dar. Verluste an Äsungsflächen in diesem Bereich sind zu erwarten.

Der Ackerschlag, der sich bis zur Kreisstraße in südliche Richtung fortsetzt, ist ein potentieller Rastplatz für Singschwäne. Auch Kiebitze, Goldregenpfeiffer und Graugänse wurden bereits auf dieser Fläche gesichtet und können als Vögel der offenen Landschaften als Bioindikatoren auch für die Eignung der betreffenden Fläche vor Ort als Rastplatz für Singschwäne gelten.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass der südlich gelegene Restschlag Rosenhagen- Ost die verloren gehenden Funktionen der nördlichen Teilfläche übernehmen kann, wenn hier durch Maßnahmen bestimmte Optimierungen vorgenommen und langfristig gesichert werden können. Insbesondere die Erdverlegung der E-Freileitung würde im Süden des

Schlages neue Äsungsflächen für die Singschwäne und andere Rastvögel ermöglichen.

Aussagen zu den artenschutzrechtlichen Belangen werden auszugsweise dem Gutachten entnommen:

Dazu werden Optimierungen der Fläche und am künftigen Ortsrand empfohlen, diese werden im Teil B des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Abschnittsweise Erdverlegung der 20 kV-Freileitung innerhalb der störungsfreien Bereiche (ca. 280 m) nördlich der Kreisstraße K3 im Bereich der Flurstücke 150, 153, der Flur 1 Gemarkung Rosenhagen; siehe unter Teil B V 7.2).
- keine hohen Bäume, insbesondere keine Koniferenpflanzungen am Siedlungsrand des geplanten Ferienhausgebietes, sondern niedrige oder halbhohle Laubgehölze. (siehe unter Teil B III 3.2).
- keine hohen Bauten am Siedlungsrand, Grenzabstand der geplanten Häuser zum südlichen Siedlungsrand 100 m, feste Umzäunung der Siedlung insbesondere an der Süd- und Ostseite (freilaufende Hunde) siehe unter Teil B III 4.6).
- keine Wanderwege an der Süd- und Ostseite der Siedlung (Berücksichtigung im Konzept).
- Langfristiges Monitoring sollte die Annahme, dass die Fläche ihre Funktion als Singschwan-Rastplatz erfüllen kann, verifizieren. Andernfalls sind zielgerichtete Anpassungen an das Flächenmanagement zu treffen (Berücksichtigung im Abschnitt 7.2 des Umweltberichtes)

Die übrigen Vorschläge des Gutachters können nicht vertraglich abgesichert werden, da über fremden Boden keine Verfügungsberechtigung besteht. Zu den einzelnen, nicht im Teil B aufgeführten Maßnahmevorschlägen sei nachfolgend angemerkt:

- eine regelmäßige Kopfbaumpflege im wenigstens 5-jährigen Turnus an den Ackersöllen des Schlages, wird nach bisherigem Kenntnisstand regelmäßig vom Landschaftspflegeverein Dummerdorfer Ufer e.V. vorgenommen.
- Der Ausschluss von Wanderwegen über den Schlag Rosenhagen-Ost kann nur auf der Ebene der übergeordneten, gemeindlichen Planung (Landschaftsplan) geprüft werden, ebenso ist der Vorschlag zur Ausweisung des Restschlages Rosenhagen-Ost als „Nahrungsschutzraum“ für rastende Wat- und Wasservögel auf dieser Planungsebene zu erörtern.
- Ein Jagd- und Scheuchverbot auf der Fläche und im 500m-Bereich des Schlages Rosenhagen-Ost von Oktober bis März (Ausnahme: Jagd in den Waldflächen) ist aufgrund der hohen jährlichen Wildschäden nicht möglich und würde nach Auskunft eines Jagdpächters von der Wildschadenausgleichskasse nicht mitgetragen werden.

- Die vorgeschlagene: „Sicherung der Ackerblänken südlich und südöstlich der Siedlung als gepflegter Acker oder Grünlandnutzung mit dreimaliger Mahd durch den Feuchtbereich/ Gewässer. Die Fläche muss bei Grasnutzung kurzgrasig in den Winter gehen, Röhrriete oder Gehölze dürfen nicht aufkommen. Die Senken dürfen nicht drainiert werden.“, kann nicht vertraglich festgesetzt werden, da keine Flächenverfügbarkeit zu erwarten ist. Ein dauerhaftes Interesse an einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist jedoch sehr wahrscheinlich.

In Auswertung der vorliegenden Gutachten und der obigen Betrachtungen wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt, dass die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des §42 des BNatSchG verstoßen.

4.4 Darstellung des Bestandes und Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Grundlagen für die Bilanzierung

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 12 LNatG M-V ist die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar, ... hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

In der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 werden mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen (Anlage 1 – 17). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

Bestand

Naturraum und Geologie

Der Ortsteil Rosenhagen liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Nordwestliches Hügelland“. Kleinräumiger lässt sich das Gebiet um Rosenhagen der Landschaftseinheit „Dassower Becken“ zuordnen.

Der Bereich von Rosenhagen liegt innerhalb der Grundmoräne des Weichelglazials. Das Gelände ist flach mit mäßig geneigten Anteilen. Die lehmigen Bodensubstrate bilden bei natürlicher Entwicklung überwiegend Tieflehm-Parabraunerden und Tiellehm- Braunstaugley. Innerhalb des östlich gelegenen Niederungsbereiches der Hakenbäk bildeten sich Niedermoorböden heraus.

Im Plangebiet liegen Höhen zwischen 14,00 m im Nordwesten und 23,50 m ü.HN im südwestlichen Teil des B-Planes vor. Das Gelände fällt in Richtung Ostsee.

Lage des Plangebietes und vorhandener Bestand

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Anschluss an die Ortslage von Rosenhagen. Der Geltungsbereich wird in östlicher und südlicher Richtung durch intensiv genutzte Ackerflächen (ACL) begrenzt. Innerhalb der weiträumigen Ackerflächen sind vereinzelt Feuchtbereiche und Sölle mit Baumbestand ausgebildet. In Richtung Ostsee werden die Ackerflächen auf Höhe der nördlichen Siedlungsgrenze von Rosenhagen durch Grünlandbereiche (GIM) abgelöst. Zwischen diesen Nutzungsformen ist teilweise eine Feldhecke (BHF, §20 LNatG M-V, Biotop-Nr. des Landkreises: 00549) vorhanden. Weiterhin werden die Grünlandflächen dieses Bereiches auch durch Entwässerungsgraben (FGN) charakterisiert.

Westlich und nördlich vom Plangebiet befindet sich der bebaute Bereich von Rosenhagen. Für einen Grossteil dieser Flächen sind ist eine Verdichtung der Bebauung angedacht. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich der Bebauungsplan Nr. 17 in Aufstellung.

Typisch für die Ortslage ist Einzel- und Doppelhausbebauung (OEL) entlang der vollversiegelten Haupterschließungsstraße (OVL). Die Siedlungsflächen werden auch in östlicher Richtung erschließen Nebenwege (OVW, OVU) teilweise weitere Baugrundstücke. Zwischen der Bebauung sind partiell größere Baulücken vorhanden, die als Acker- oder Grünland (ACL, GIM), bzw. auch als Saisonparkplatz (OVU, PER) genutzt werden. Teilflächen sind auch ohne Nutzung und liegen brach (OBD). Die Gartenflächen sind überwiegend als Rasenflächen (PER, PGZ) angelegt und werden intensiv genutzt. Vereinzelt werden kleine Gartenflächen als Grabeland und Nutzgarten (PGN) bewirtschaftet. Alte hochstämmige Obstgehölze kommen ebenfalls nur vereinzelt vor. Verbreitet in den Garten- und Hofbereichen ist die Stellplatznutzung für Wohnwagen und die Teilversiegelungen der Bewegungsflächen OVU). Die Vorgartenbereiche sind ebenfalls meist als Rasenflächen mit kleinwüchsigen Koniferen und Beeten (PGZ) angelegt. Entlang der Grundstücksabgrenzungen kommen Hecken (PHZ), zum Teil auch Baumbestände vor. Dominierende Arten sind hier Weißdorn (*Crataegus* ssp.), Brombeere (*Rubus* agg.) Schwarzer Holunder (*Sambucus*

nigra), Haselnuss (*Corylus avellana*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Ahorn (*Acer platanoides* und *Acer pseudoplatanus*), Weiden (*Salix* ssp.) und Hybrid-Pappel (*Populus*-hybr.). Einige haus- und hofnahe Flächen liegen brach (OBD).

Nördlich des Geltungsbereiches liegt das ehemalige Gutshofgelände (ODT) mit teilweise noch erhaltener Bebauung. Dieser Bereich wurde zu DDR-Zeiten als Tierproduktionsanlage genutzt. Momentan ist der Gebäudebestand ohne Nutzung und deshalb in einem schlechten Zustand. Die umliegenden Flächen liegen brach (OBD) und sind teilweise mit Gehölzen (PWX, PWY, PHX) bestanden. Die Gehölzflächen werden geprägt durch Weiden (*Salix* ssp.), Kanadische-Pappel (*Populus x canadensis*), Grau-Pappel (*Populus x canescens*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*), Brombeere und Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*). Weiter westlich erfolgt ein fließender Übergang in Sukzessions- und Ruderalflächen mit Brombeer- und Holundergebüsch, sowie Pappelljungwuchs und eingestreuten Obstgehölzen. In diesem Bereich ist auch ein strukturarmes Kleingewässer (SKT- §20 LNatG M-V, Biotop-Nr. des Landkreises: 00546) vorhanden. Die Vegetation des Gewässers wird Wasserlinsen (*Lemna minor*) und Rohrkolben (*Typha spec.*) bestimmt. Durch diese Arten wird auf die hohe Nährstoffversorgung und den zunehmenden Verlandungsprozess des Gewässers hingewiesen. Die Uferböschung wird durch Gehölze (Brombeere, Eschen-Aufwuchs) und diversen Hochstauden (Brennnessel, Giersch) bestimmt.

Über die Straße des Friedens (OVL) wird die Ortslage in südlicher Richtung an das regionale Straßennetz (Kreisstraße 3) angebunden. Im Bereich des Ortseingangs ist eine ca. 120 m lange geschlossene Baumreihe (BRR- §27 LNatG M-V) aus 6 Winter-Linden (*Tilia cordata*) östlich der Straße vorhanden. Die Straße des Friedens endet in der nördlichen Ortslage mit einer Wendeschleife. Nördlich der Wendeschleife ist ein Parkplatz (OVU) vorhanden, der insbesondere durch Strandgäste innerhalb der Badesaison genutzt wird. Diese Freifläche ist wassergebunden und teilweise mit Ziegelbruch befestigt. Westlich des Parkplatzes grenzt eine Gehölzfläche (PWX) den Siedlungsraum zur freien Landschaft hin ab. Dominierend sind eine Lindengruppe und ein freiwachsender Weißdornbestand an der Ackergrenze. Prägender Baum dieses Gehölzes ist eine Schwarz-Kiefer (*Pinus nigra*). Zum Strand führt eine teilversiegelte Zufahrt (OVU). Über diese Zufahrt ist auch der Radwanderweg (OVU) entlang der Ostseeküste erreichbar. Ein weiterer Wander-/Wirtschaftsweg (OVU) führt aus der nördlichen Ortslage in westliche Richtung bis nach Pötenitz. Auf der Nordseite des Weges ist eine Feldhecke (BHF-§20 LNatG M-V, Biotop-Nr. des Landkreises: 00544) vorhanden.

Der direkte Plangeltungsbereich beinhaltet vornehmlich Flächen östlich der vorhandenen Ortslage. Die Bereiche werden durch Ackerflächen (ACL) bzw. brachliegende Ackerflächen (ABO) dominiert. Bedingt durch die intensive Bearbeitung und durch den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind die Ackerflächen sehr artenarm ausgebildet. Für brachliegende Flächen sind unterschiedliche Entwicklungsstadien erkennbar. Während auf einigen

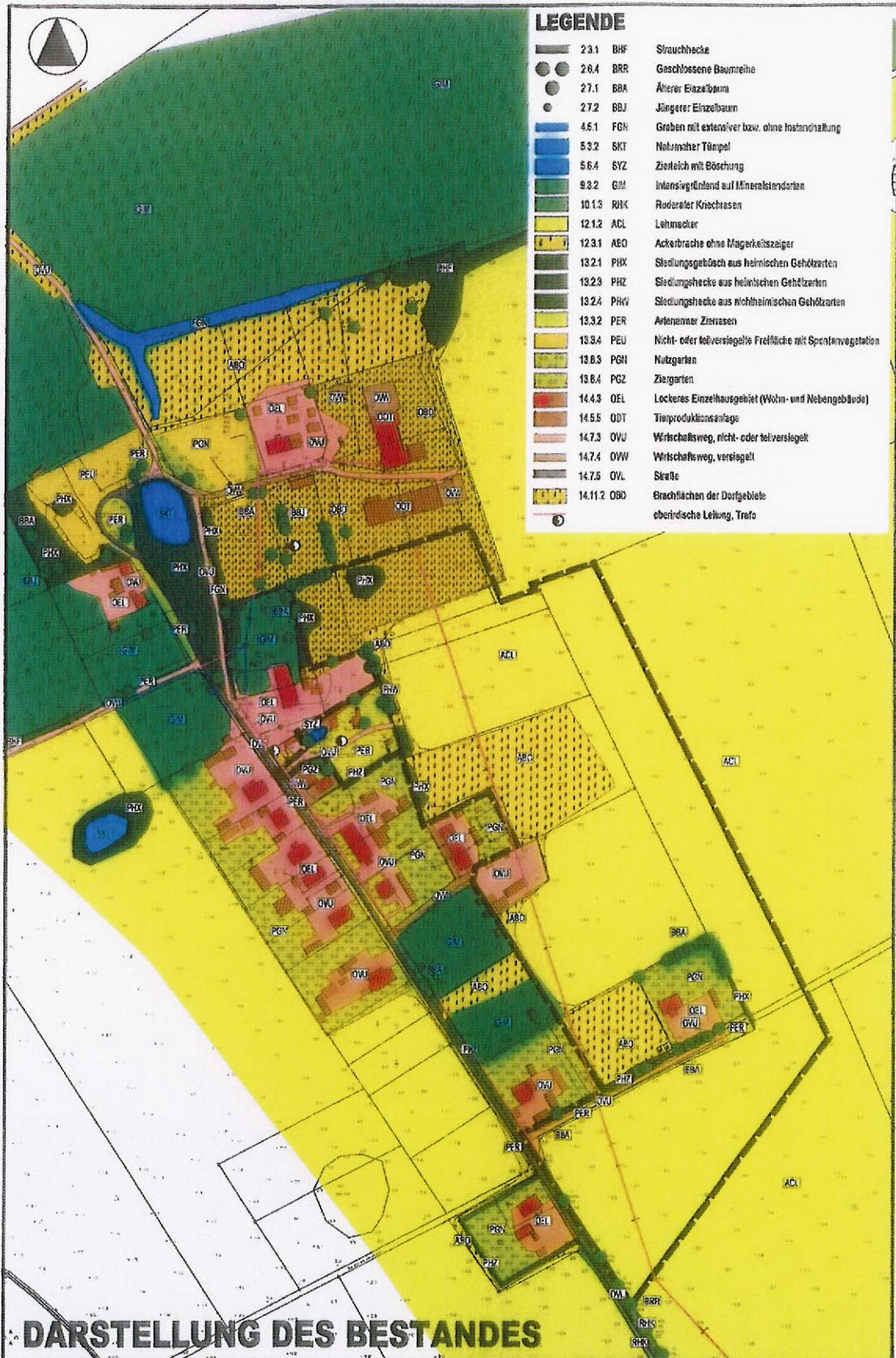
Flächen noch die vorangegangene Nutzung erkennbar ist, hat sich an anderer Stelle schon eine durchgängige Gräserflur herausgebildet.

Innerhalb des Plangeltungsbereich sind teilweise auch Siedlungsflächen (OVU, PGN, PER, PGZ, OEL) integriert. Diese Flächen weisen eine gleichartige Ausstattung auf, wie die o.g. Siedlungsbereiche. Am Übergang der Siedlungsflächen in den freien Landschaftsraum bzw. am Rand der privaten Grundstücksflächen sind Strauch- und Heckenbereiche (PHX, PHZ), teilweise Einzelgehölze (BBA, BBJ - §27a LNatG) oder ruderale Gras- und Krautfluren (RHK, RHU) vorhanden. Die Artenzusammensetzung bei den Gehölzbiotopen wird durch Weißdorn, Schwarzer Holunder, Haselnuss, Gemeine Esche, Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-, Spitz- und Berg-Ahorn sowie Hybrid-Pappel (*Populus*- hybr.) gebildet. Auffällig sind Teilbereiche, die dominant durch die Armenische Brombeere (*Rubus armeniacus*- Neophyt) aufgebaut sind. Für die Hecken und Strauchflächen ergeben sich Beeinträchtigungen durch die Ablagerung von Gartenabfällen und Müll sowie durch die intensive Nutzung der angrenzenden Siedlungsflächen. Die Gras- und Krautfluren werden durch nitrophile Arten, z.B. Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Große Brennnessel (*Urtica dioica*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Löwenzahn (*Taraxacum* agg.) dominiert.

Der nördliche Teilbereich wird durch eine Brachfläche (OBD) charakterisiert. Sie gehörte ehemals zum Bereich der Tierproduktionsanlage. Nach Aufgabe der Nutzung entwickelten sich die Flächen ruderal. Es dominieren Brennnesselfluren und zusammenhängende Gebüschbereiche aus Brombeere und Schwarzem Holunder.

Der Übergang der Siedlungsfläche in den freien Landschaftsraum erfolgt überwiegend über dorftypische Grünstrukturen wie Hecken, Obst- und Laubbäume innerhalb der rückwärtigen Gartenflächen. In Teilbereichen (ehemalige Tierproduktionsanlage und einzelne Gehöfte) fehlt jedoch diese Einbindung in den Landschaftsraum. Dementsprechend offen stehen die Gebäude in der Landschaft oder die Eingrünung ist durch die Verwendung von Koniferen unnatürlich und nicht landschaftsgerecht. In der nördlichen Ortslage sind die dominanten und nichtheimischen Hybrid-Pappel-Bestände, die ungenutzten Gebäude und die fehlenden Eingrünung und Ausgestaltung des vorhandenen Parkplatzes negativ zu bewerten.

Bestandsplan



Bestandsbewertung

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet TABELLE 1, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

Alle Biotope wurden auf Grundlage der Vermessung und durch aktuelle Begehungen kartiert. Eine weitere wichtige Grundlage bildeten Luftbilddaufnahmen des betroffenen Bereiches. Mit zunehmender Entfernung zum Plangebiet reduzierte sich auch der Detaillierungsgrad der Bestandsaufnahme.

Die Festlegung des Kompensationswertes für die Biotoptypen des Plangebietes wird im Anschluss begründet.

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow
für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz
östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Biototyp M-V			Bewertung M-V			K-Wert
Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biototyp	Regenerations- fähigkeit	Rote Liste	Status	
2.3.1	BHF	Strauchhecke	3	3	§20	4,5
2.6.4	BRR	Geschlossene Baumreihe	3	2	§27	4
2.7.1	BBA	Älterer Einzelbaum	4	3/2	§26a	9
2.7.2	BBJ	Jüngerer Einzelbaum	1		(§26a)	1,5
4.5.1	FGN	Graben mit extensiver bzw. ohne Instandhaltung	2	2		3
5.3.2	SKT	Naturnaher Tümpel	3	2	§20	4
9.3.2	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten		1		1
10.1.2	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte		2/3		2,5
10.1.3	RHK	Ruderaler Kriechrasen		2		2,5
12.1.2	ACL	Lehmacker		1		1
12.3.1	ABO	Ackerbrache ohne Magerkeitszeiger		1		1
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			1
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	1			1
13.3.2	PER	Artenarmer Zierrasen				0,4
13.8.3	PGN	Nutzgarten				0,5

Biotop-Nr.	Biotop-Kürzel	Biototyp M-V	Bewertung M-V			K-Wert
			Regenerations- fähigkeit	Rote Liste	Status	
		Biototyp				
13.8.4	PGZ	Ziergarten				0,5
14.4.3	OEL	Lockerer Einzelhausgebiet				0
14.5.5	ODT	Tierproduktionsanlage				0
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht- oder teilversiegelt				0,1
14.7.4	OWW	Wirtschaftsweg, versiegelt				0
14.7.5	OVL	Straße				0
14.11.2	OBD	Brachflächen der Dorfgebiete	1			1

Außerhalb des Plangebietes sind entlang von Feldwegen und Gräben Heckenabschnitte ausgebildet, die nicht von Bäumen überschirmt werden. Diese Hecken sind durch eine standortgemäße und heimische Ausstattung gekennzeichnet. In der Krautschicht sind jedoch überwiegend Arten angrenzender Biotope (RHK, ABO) vertreten. Bedingt durch die teilweise geringe Größe der einzelnen Heckenabschnitte wird ein Kompensationswert von 4,5 verwendet.

Die Baumreihe am Ortseingang ist durch die vollversiegelte Straße vorgeschädigt. Dementsprechend wird ein unterer Kompensationswert von 4 verwendet.

Für die Älteren Einzelbäume sind im Plangebiet kaum Beeinträchtigungen gegeben. Entsprechend wird für die Älteren Einzelbäume ein mittlerer Kompensationswert von 9 angenommen.

Bei den kartierten jüngeren Einzelbäumen handelt es sich fast ausschließlich um überwiegend um standortheimischen Aufwuchs. Die Stammdurchmesser liegen im mittleren bis oberen Bereich, zwischen 20 und 45 cm. Sie übernehmen wichtige Funktionen hinsichtlich des Landschaftsbildes und der standortheimischen Artenausstattung. Für dieses Biotop wird ein oberer K-Wert von 1,5 verwendet.

Die Gräben mit extensiver Instandhaltung (FGN) sind relativ stark ruderalisiert. Die Nebengräben schon teilweise durch Hochstauden überwuchert. Für dieses Biotop wird aus diesen Gründen ein mittlerer K-Wert von 3 verwendet.

Innerhalb der Wirkzone ist ein Naturnahe Tümpel (SKT) vorhanden. Aus der vorhandenen Vegetation ist der hohe Nährstoffgehalt des Gewässers erkennbar. Dadurch wird die Verlandung des Gewässers zunehmend verstärkt. Zusammenfassend wird auf Grund der Beeinträchtigungen ein unterer K-Wert von 4 für die Naturnahen Tümpel festgelegt.

Für die Grünlandflächen (GIM) innerhalb der Ortslage und nördlich von Rosenhagen ist eine intensive Nutzung erkennbar. Die Vegetationsstruktur ist gleichförmig und fast vollständig von Gräsern und Klee geprägt. Ein Großteil der Flächen wird intensiv beweidet. Innerhalb der Ortslage ist zwischen Grünlandbereich und Zierrasenflächen ein fließender Übergang gegeben. Für die Grünlandflächen wird ein Kompensationswert von 1 festgelegt.

Die Ruderalen Kriechrasen und Staudenfluren (RHK, RHU) entwickelten sich vornehmlich im Bereich der Verkehrsstrassen bzw. im Randbereich der unterschiedlichen Siedlungsflächen. Sie resultieren zumeist aus einer sukzessiven Entwicklung ehemals intensiv genutzter Flächen bzw. aus der zunehmenden Verlandung von Feuchtsflächen. Teilweise wird die weitere sukzessive Entwicklung zu einem Gehölzbestand durch periodische Pflegemaßnahmen unterbunden. Die Übergänge zwischen den Kriechrasen und den Staudenfluren sind fließend. Zusammenfassend wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 verwendet.

Die Ackerflächen (ACL) werden intensiv bewirtschaftet. Neben den Feldfrüchten sind keine oder nur vereinzelt andere Pflanzenarten vorhanden. Düngemittel und Pflanzenschutzmittel kommen regelmäßig zum Einsatz. Dadurch sind die naturräumlichen Funktionen stark eingeschränkt und es wird eine untere Kompensationswertzahl von 1 angewendet.

Die als Ackerbrache kartierten Bereiche (ABO) sind unterschiedlich ausgebildet. Die natürliche Sukzession wird jedoch regelmäßig unterbrochen und das Aufkommen von Gehölzen wird dadurch unterbunden. Es wird deshalb eine untere Kompensationswertzahl von 1,0 verwendet.

Die Siedlungshecken (PHZ) und - gebüsch (PHX) aus vorwiegend heimischen Gehölzarten stellen zu einem Großteil Gehölze dar, die im Randbereich der intensiv genutzten Flächen angelegt wurden. Der menschliche Einfluss ist durch Schnitt und Verschmutzung erkennbar. Bereichsweise sind nichtheimische Arten (Armenische Brombeere) dominant vertreten. Zusammenfassend wird für diese Flächen ein unterer Kompensationswert von 1 festgelegt.

Für die Zierrasen (PER) im Planungsraum ist eine hohe Nutzungsintensität gegeben. Neben Pflegemaßnahmen werden diese Flächen gerade im Bereich der Straßen auch teilweise überfahren. Bereichsweise sind jedoch

auch ruderalere Strukturen vorhanden. Aus diesen Gründen wird ein mittlerer Kompensationswert von 0,4 festgelegt.

Die Freiflächen im Bereich der Einzelhausbebauung werden durch Gärten (PGN, PGZ) bestimmt. Diese Bereiche werden intensiv genutzt und gepflegt. Gehölzstrukturen sind in Form von Obst- und Ziergehölzen vorhanden. Die Gärten sind ein wesentlicher Bestandteil des dörflichen Siedlungsraumes und gestalten den Übergang in den freien Landschaftsraum. Dieser Biotoptyp erhält einen mittleren Kompensationswert von 0,5.

Bei den teilversiegelten Wegen und Flächen (OVU) wird ein Kompensationswert von 0,1 verwendet. Ausschlaggebend dafür ist, dass diese Bereiche trotz ihrer Teilversiegelung bereichsweise auch eine Vegetationsdecke haben. Dadurch können naturräumliche Funktionen übernommen werden.

Für die hochbaulichen Anlagen (OEL, ODT) und die versiegelten Bewegungsflächen (OVL, OVW) wird eine Wertstufe von 0 angenommen. Bei diesen Flächen werden durch die Vollversiegelung keine bzw. nur sehr geringe naturräumliche Funktionen übernommen. Deshalb wird ein K-Wert in Höhe von 0 verwendet.

Abgrenzung der Wirkzonen

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In Anpassung an die vorliegende Planung erfolgte eine sinnvoll angepasste Modifikation.

Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) Vollversiegelte Flächen (Bebauung und Verkehrsflächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- 2.) Teilversiegelte Wegeflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2
- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Sondergebiet bzw. Wohngebiet
außerhalb der überbaubaren Flächen)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone

Flächen in einem Abstand von 100 m von eingriffsrelevanten Vorhaben innerhalb und außerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biototypen mit Werteinschätzung ≥ 2). Innerhalb der Wirkzone befinden sich maßgebliche Biototypen nur im Siedlungsraum von Rosenhagen (BBA, SKT) bzw. an der Straße (BRS, RHK). Die Beeinträchtigung von Einzelbäumen, Baumreihen und Alleen wird gesondert betrachtet und entsprechend des Baumschutzkompensationserlasses vom 15.10.2007 ermittelt. Für die weiteren Biototypen wird im Hinblick auf die im Siedlungsraum vorhandenen Beeinträchtigungen durch anthropogene Einrichtungen und Nutzungen ein mittlerer Wirkfaktor in Höhe von 0,2 angesetzt (Intensität des Eingriffes 20 %).

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an besiedelte Bereiche und Straßen. Für Bereiche des Gebietes die nur einen Abstand von 50 m zu diesen Störquellen aufweisen, wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1 angenommen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor K1 von x 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biototypen.

Für Teilbereiche die zwischen 50 und 200 m von anthropogenen Einrichtungen entfernt sind, wird ein Beeinträchtigungsgrad von 2 und ein Korrekturfaktor von 1 festgelegt wird.

Eingriffsbewertung und Bewertung des Kompensationsbedarfs

Versiegelung

Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland	37				41,34
Ferienhausgebiet- FBG 1	37	1,0	0,5	0,75	41,34
Lehm-Acker	19.092				23.421,61
Ferienhausgebiet- FBG 1	5.525	1,0	0,5	0,75	6.215,34
Ferienhausgebiet- FBG 2	2.815	1,0	0,5	1,00	4.222,69
Wohngebiet 2- FBG 1	546	1,0	0,5	0,75	613,83

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow
für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz
östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungs- grad	Flächenäquivalent für Kompensation
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 1	7.664	1,0	0,5	0,75	8.622,00
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 2	2.368	1,0	0,5	1,00	3.552,00
Straßenflächen für W2- FBG 1	174	1,0	0,5	0,75	195,75
Ackerbrache	3.752				4.345,83
Ferienhausgebiet- FBG 1	2.147	1,0	0,5	0,75	2.414,81
Ferienhausgebiet- FBG 2	261	1,0	0,5	1,00	390,94
Wohngebiet 1- FBG 1	9	1,0	0,5	0,75	10,13
Wohngebiet 2- FBG 1	12	1,0	0,5	0,75	13,08
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 1	1.251	1,0	0,5	0,75	1.407,38
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 2	73	1,0	0,5	1,00	109,50
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	444				499,36
Ferienhausgebiet- FBG 1	303	1,0	0,5	0,75	340,45
Wohngebiet 2- FBG 1	29	1,0	0,5	0,75	32,91
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 1	97	1,0	0,5	0,75	109,13
Straßenflächen für W2- FBG 1	15	1,0	0,5	0,75	16,88
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	148				165,94
Ferienhausgebiet- FBG 1	47	1,0	0,5	0,75	52,31
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 1	101	1,0	0,5	0,75	113,63
Artenarmer Zierrasen	377				454,87
Ferienhausgebiet- FBG 1	63	0,4	0,5	0,75	42,53
Wohngebiet 1- FBG 1	23	0,4	0,5	0,75	15,44
Straßenflächen für	193	0,4	0,5	0,75	130,28

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow
für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz
östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungs- grad	Flächenäquivalent für Kompensation
Ferienhausgebiet- FBG 1					
Straßenflächen für W1- FBG 1	14	0,4	0,5	0,75	9,45
Straßenflächen für W2- FBG 1	84	0,4	0,5	0,75	56,70
Ferienhausgebiet SO/FH8- FBG 1	297	0,4	0,5	0,75	200,48
Nutzgarten	638				478,22
Ferienhausgebiet- FBG 1	59	0,5	0,5	0,75	43,88
Wohngebiet 1- FBG 1	485	0,5	0,5	0,75	363,84
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 1	78	0,5	0,5	0,75	58,50
Straßenflächen für W1- FBG 1	16	0,5	0,5	0,75	12,00
Lockerer Einzelhausgebiet	337				126,38
Ferienhausgebiet- FBG 1	161	0,0	0,5	0,75	60,38
Wohngebiet 1- FBG 1	176	0,0	0,5	0,75	66,00
nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg	1.179				530,38
Ferienhausgebiet- FBG 1	381	0,1	0,5	0,75	171,28
Wohngebiet 1- FBG 1	249	0,1	0,5	0,75	112,05
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 1	290	0,1	0,5	0,75	130,50
Straßenflächen für W1- FBG 1	259	0,1	0,5	0,75	116,55
Brachfläche der Dorfgebiete	1.692				1.903,92
Ferienhausgebiet- FBG 1	1.566	1,0	0,5	0,75	1.762,17
Straßenflächen für Ferienhausgebiet- FBG 1	126	1,0	0,5	0,75	141,75
Gesamtfläche:	27.990,88				Gesamteingriff: 31.967,85

Für die Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen erfolgt ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5.

Der Versiegelungsgrad für die Bauflächen ergibt sich aus der maximal zulässigen Versiegelung. Für die Bauflächen wird aufgrund der festgelegten Grundflächenzahl und der möglichen Überschreitung für Nebenanlagen ein Versiegelungsgrad von 0,375 % angenommen.

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen des Flurstückes 15/1 weisen im Bestand schon Vollversiegelungen (Gewächshaus und Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze) und Teilversiegelungen (vorhandene Bewegungsflächen) auf. Diese werden als Vorbelastungen berücksichtigt. Für die zwischenzeitlich errichteten Ferienhäuser wird davon ausgegangen, dass bisher kein Ausgleich erbracht wurde. Zur rechtssicheren Regelung werden dementsprechend diese Gebäude als Eingriff betrachtet. Nach Abzug der Vorbelastungen ergibt sich eine Steigerung der Versiegelung um 297 m², die entsprechend auszugleichen sind. Von der Versiegelung auf dem Flurstück sind ausschließlich intensiv gepflegte Rasenflächen (PER) betroffen.

Für die festgesetzten Straßenflächen wird ebenfalls im Mittel ein Versiegelungsgrad von 100 % angenommen.

Biotopverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Minimierung durch Funktionserhalt	Korrekturfaktor für Freiraumbelastungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Intensivgrünland	61				23,04
Ferienhausgebiet- FBG 1	61	1,0	-0,5	0,75	23,04
Lehm-Acker	15.079				6.240,92
Ferienhausgebiet- FBG 1	9.477	1,0	-0,5	0,75	3.553,97
Ferienhausgebiet- FBG 2	4.692	1,0	-0,5	1,00	2.345,94
Wohngebiet 2- FBG 1	909	1,0	-0,5	0,75	341,02
Ackerbrache	4.046				1.964,53
Ferienhausgebiet- FBG 1	434	1,0	-0,5	0,75	162,89
Ferienhausgebiet- FBG 2	3.578	1,0	-0,5	1,00	1.788,75

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow
für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz
östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensationserfordernis	Minimierung durch Funktionserhalt	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Wohngebiet 1- FBG 1	15	1,0	-0,5	0,75	5,63
Wohngebiet 2- FBG 1	19	1,0	-0,5	0,75	7,27
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	553				207,42
Ferienhausgebiet- FBG 1	504	1,0	-0,5	0,75	189,14
Wohngebiet 1- FBG 1	49	1,0	-0,5	0,75	18,28
Siedlungshecke aus heimischen Gehölzarten	78				29,06
Ferienhausgebiet- FBG 1	78	1,0	-0,5	0,75	29,06
Artenarmer Zierrasen	143				-10,73
Ferienhausgebiet- FBG 1	105	0,4	-0,5	0,75	-7,88
Wohngebiet 1- FBG 1	38	0,4	-0,5	0,75	-2,86
Nutzgarten	1.199				0,00
Ferienhausgebiet- FBG 1	98	0,5	-0,5	0,75	0,00
Wohngebiet 1- FBG 1	1.102	0,5	-0,5	0,75	0,00
nicht- oder teilversiegelter Wirtschaftsweg	1.049				-314,81
Ferienhausgebiet- FBG 1	634	0,1	-0,5	0,75	-190,31
Wohngebiet 1- FBG 1	415	0,1	-0,5	0,75	-124,50
Brachfläche der Dorfgebiete	2.611				978,98
Ferienhausgebiet- FBG 1	2.611	1,0	-0,5	0,75	978,98

Gesamtfläche: 24.819,32 Gesamteingriff: 9.118,42

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes auch eine Umnutzung von Flächen im Bereich der geplanten Bauflächen. Dadurch werden die Bestandsbiotoptypen zerstört. Für die nicht versiegelten Bereiche der geplanten Bauflächen wird eine Entwicklung als Gartenland (Biotopwert=0,5) erwartet. Diese Flächen übernehmen bzw. erhalten wichtige naturräumliche Funktionen. Das wird

durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses berücksichtigt.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen erfolgt teilweise eine intensive Nutzung durch das direkte Begehen der Flächen und die Integration von Spiel- und Kommunikationsfläche. Diese Bereiche werden jedoch als parkartige Grünfläche mit Obstbaumbestand entwickelt, so dass zusammenfassend für diese Flächen im Vergleich zum Bestand ein gleichartiger Kompensationswert erreicht werden kann. Aus diesem Grund wird besteht für diese Flächen kein Kompensationsbedarf.

Wirkzone 1

Biotoptyp	Flächenverbrauch (m ²)	Kompensations- erfordernis	Wirkfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation
Naturnaher Tümpel	805	4,0	0,20	644,00
Ruderaler Kriechrasen	1.436	2,5	0,20	718,00

Gesamtfläche: 2.241,00 Gesamteingriff: 1.362,00

Innerhalb der Wirkzone 1 wird die Beeinträchtigung der Biotoptypen mit einer Wertstufe ≥ 2 ermittelt, die einen Abstand von ≤ 100 m zu eingriffsrelevanten Bereichen des Bebauungsplanes aufweisen.

Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen

Entfällt aufgrund der Lage im anthropogen geprägten Bereich am Siedlungsrand.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Zum Ausgleich der Beeinträchtigung von Äsungsflächen erfolgt die Erdverlegung eines Abschnittes einer Freileitung. Dadurch stehen zukünftig in gleichartiger Größe zur Verfügung. Die Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben werden vollständig ausgeglichen.

Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen

Die Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen entfällt, weil hochwertige Bereiche nicht direkt vom Eingriff betroffen sind.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Durch das geplante Vorhaben ist ein Landschaftsraum betroffen, der Vorbelastungen in Bezug auf das Landschaftsbild aufweist. Das Plangebiet selbst und der östlich sowie südlich angrenzenden Landschaftsraum wird durch strukturarme Ackerflächen bestimmt. Gehölzstrukturen resultieren vorwiegend aus der gärtnerischen Nutzung der rückwärtigen Grundstücksflächen.

Der nördlich vom Plangebiet liegende Bereich wird durch das großformatige ehemalige Gutshaus und eine alte Stallanlage bestimmt. Durch fehlende Gehölzstrukturen im Osten und Süden gehen die Gebäude unvermittelt in den freien Landschaftsraum über. Der Effekt wird durch die Topographie in diesem Bereich, mit fallenden Geländehöhen zur Harkenbäkniederung, unterstützt.

Weiterhin werden das Plangebiet und der umgebenden Landschaftsraum durch Freileitungen beeinträchtigt.

Mit der Herstellung der Ferienhausanlage werden auch grünordnerische Maßnahmen umgesetzt, die das Plangebiet in den Landschaftsraum einbinden. Maßgeblich sollen typische Obstwiesenbestände einen Übergang in den Landschaftsraum so gestalten, dass der Siedlungsraum noch erkennbar bleibt. Ausnahme bildet die Stellplatzfläche im Süden des Plangebietes. Dieser Bereich wird durch eine Heckenpflanzung stärker gegenüber dem Landschaftsraum abgegrenzt.

Zusammenfassend wird aus den benannten Gründen davon ausgegangen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf hinsichtlich des Landschaftsbildes besteht.

Zusammenstellung des Eingriffs auf Biotoptypen und Sonderfunktionen

Eingriff	Gesamt	Ferienhaus- gebiet	W1	W2
Versiegelung	31.767,37	30132,79	705,46	929,15
Versiegelung SO/FH8	200,475	200,475	-	-
Biotopverlust	9.118,42	8873,58	-103,45	348,29
Biotopbeeinträchtigung Wirkzone 1	1.362,00	1.362,00		
Gesamt	42.448,27	40568,85	602,01	1277,44

Eingriff durch den Verlust und die Beeinträchtigung von Einzelbäumen und Kompensation

Die Planungsabsichten berücksichtigen den vorhandenen Bestand an Einzelbäumen. Grundsätzlich ist der Erhalt der Einzelbäume vorgesehen. Ein Großteil der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind nach § 26a LNatG M-V geschützte Einzelbäume. Diese sind entsprechend in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Linden-Bäume an der Straße des Friedens unterliegen dem Schutz des § 27 LNatG M-V. Für die nicht nach den §§ 26a und 27 geschützten Bäume erfolgt eine Betrachtung gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Dassow.

Mit Umsetzung der Planungsziele ist die Abnahme eines Baumes vorgesehen. Weil der Baum jedoch nur einen Stammumfang von 31 cm besitzt, unterliegt er weder dem Schutz nach dem LNatG M-V noch nach der Baumschutzsatzung der Stadt Dassow.

Für die zum Erhalt festgesetzten Bäume erfolgt die Ermittlung des Eingriffs auf Grundlage der Beeinträchtigung des Wurzelbereiches. Als Wurzelbereich wird die Kronentraufe zuzüglich 1,50 m festgelegt. Für den Bereich des WA-1-Gebietes sowie die Grünfläche nördlich davon wird angenommen, dass keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Hier liegen im Bestand schon umfangreiche Teilversiegelungen (Weg- und Hofflächen) vor und es werden durch die Lage an den Grundstücksgrenzen sowie durch die getroffenen Festsetzungen zum Baumschutz keine zusätzlichen Beeinträchtigungen erwartet. Ausnahme bildet die Birke nordwestlich des Baugebietes. Für diesen Einzelbaum wird der Eingriff durch die westlich angrenzende Verkehrsstrasse ermittelt. Es kommt ausschließlich durch die Anlage der Verkehrsflächen zu Beeinträchtigungen des Wurzelbereiches. Insbesondere führen Versiegelungen zu einem Verlust des Wurzelbereiches. Ermittlung des Eingriffs erfolgt auf Grundlage der aktuellen Vermessung und der geplanten Straßentrassen. Von diesen Flächen werden die Flächen abgezogen, die bereits im Bestand als versiegelte und/oder teilversiegelte Flächen im Wurzelbereich vorhanden waren. Die Berechnung des notwendigen Kompensationsumfanges wird gemäß nachfolgender Tabelle durchgeführt:

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stimmumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Gesamtfläche Wurzelbereich in m ²	A= geplante zusätzliche Versiegelung in m ²	A= geplante zusätzliche Versiegelungen in %	Ausgleichserfordernis je 5% Wurzelverlust in Bäumen	Ausgleichserfordernis in Bäumen gesamt
Baum 1 - § 27 Tilia cordata nördlich Zufahrt zum Bebauungsplangebiet S= 2,51 m K= 12,00 m	177	20,0	11,3	0,1	0,23
Baum 2 - § 27 Tilia cordata südlich Zufahrt zum Bebauungsplangebiet S= 1,26 m K= 8,00 m	95	7,6	8,0	0,1	0,16
Baum 3 - § 27 Tilia cordata südlich Baum 2 S= 2,51 m K= 12,00 m	177	2,9	1,6	0,1	0,03
Baum 4- § 26a Quercus robur (südlicher Baum) auf dem Flurstück 27	177	27,2	15,4	0,1	0,31

Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow
für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferlenhäuser und öffentlicher Parkplatz
östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen

Einzelbaum mit Angabe der Art, des Stammumfanges (S) und des Kronendurchmessers (K)	Gesamtfläche Wurzelbereich in m ²	A= geplante zusätzliche Versiegelung in m ²	A= geplante zusätzliche Versiegelungen in %	Ausgleichserfordernis je 5% Wurzelverlust in Bäumen	Ausgleichserfordernis in Bäumen gesamt
S= 3,14 m K= 12,00 m					
Baum 5- § 26a Quercus robur (nördlicher Baum) auf dem Flurstück 27 S= 2,51 m K= 12,00 m	177	28,2	15,9	0,1	0,32
Baum 6- § 26a Acer campestre (westlichster Baum) auf dem Flurstück 26 S= 1,26 m K= 6,00 m	64	12,2	19,1	0,1	0,38
Baum 7- § 26a Acer campestre (östlich Baum 6) auf dem Flurstück 26 S= 1,26 m K= 6,00 m	64	11,1	17,3	0,1	0,35
Baum 8- § 26a Acer campestre (östlich Baum 7) auf dem Flurstück 26 S= 1,26 m K= 6,00 m	64	12,0	18,8	0,1	0,38
Baum 9- § 26a Acer campestre (östlich Baum 8) auf dem Flurstück 26 S= 1,26 m K= 6,00 m	64	14,3	22,3	0,1	0,45
Baum 10- Satzung der Stadt Dassow Betula pendula auf dem Flurstück 25 S= 0,94 m K= 8,00 m	95	28,6	30,1	0,1	0,60
Gesamt:					3,20

Grundlage für die Berechnung des Kompensationswertes bildet der Punkt
3.1.4 des Baumschutzkompensationserlasses.

Zum Ausgleich der Eingriffe auf die nach § 26a und §27 LNatG M-V sowie nach Baumschutzsatzung der Stadt Dassow geschützten Einzelbäume sind vier Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Grünflächen anzupflanzen.

Abnahme eines nach § 27 LNatG M-V geschützten Baumes außerhalb des Geltungsbereiches

Im Zuge der Erschließungsplanung entstand das Erfordernis, den Anbindungspunkt der geplanten neuen Erschließungsstraße mit der vorhandenen Gemeindestraße, Straße des Friedens, im Vergleich zum Entwurf des Bebauungsplanes zu ändern. Unter Berücksichtigung der Schleppkurven für Busse ergibt sich, dass im vorhandenen und vorgesehenen Anbindepunkt vor der Ortslage ein weiterer Baum innerhalb einer Baumreihe gerodet werden muss. Für diese Rodung eines Baumes (Linde) innerhalb einer nach § 27 LNatG M-V gesetzlich geschützten Baumreihe wurde ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Der Vorteil des nunmehr vorgesehenen Anbindepunktes besteht darin, dass sowohl eine Abfahrt in östliche Richtung in die Ferienhaussiedlung, als auch eine Abfahrt in westliche Richtung für eine künftige Bebauung westlich der Ortslage Rosenhagen durchaus umsetzbar wäre. Die beabsichtigte Lösung ließe zu, dass über einen Knotenpunkt vor der Ortslage Rosenhagen sowohl östliche als auch westliche Entwicklungsflächen erreicht werden können.

Eine Verschiebung des Anbindepunktes weiter nach Norden wurde verworfen, weil dies dazu geführt hätte, dass eine gesammelte Anbindung auch zukünftig dann kaum noch möglich wäre. Zudem würde das bisher vorgesehene städtebauliche Konzept stark beeinträchtigt. Unter Berücksichtigung der beengten Verhältnisse ist es nicht vorteilhaft, die Erschließungsstraße im rechten Winkel an die Gemeindestraße anzubinden. Der Nachweis der Schleppkurven würde sich bei einer rechtwinkligen Anbindung der Erschließungsstraße an die Gemeindestraße nicht darstellen. Darüber hinaus bringt die Lage des Knotenpunktes zwischen zwei vorhandenen und in der Standortqualität gleichartigen und in Reihe stehenden Bäumen auch Vorteile für die Standortqualität. Der zu rodende Baum weicht hinsichtlich Größe und Wuchsform ab.

Mit Schreiben vom 22.04.2009 erteilte die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg unter Auflagen die Genehmigung zur Fällung des Baumes. Zur Kompensation der Rodung ist 1 Baum auf dem Flurstück 164/2 der Gemarkung Rosenhagen, in Verlängerung der vorhandenen Lindenallee zu pflanzen. Weiterhin ist für 2,5 weitere Baumpflanzungen eine Ausgleichsgeld in Höhe von 1.080,25 € in den Alleenfond des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu zahlen. Die Ausgleichspflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Herstellung der Erschließungsarbeiten herzustellen und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Im Rahmen der Abwägung des Entwurfes erfolgte eine Präzisierung der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen. Durch die untere Naturschutzbehörde wurde auch auf die intensiven anthropogenen Beeinträchtigungen hingewiesen. Es erfolgte deshalb für die Maßnahme KM 2 eine Anpassung des Leistungsfaktors auf 0,6. In diesem Zusammenhang wurde auch die Wertigkeit der weiteren Maßnahmen geprüft, da auch die Planungsziele für die Grünflächen präzisiert wurden. Die straßenbegleitenden Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ werden- im Gegensatz zum Entwurf- nicht mehr als private sondern als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Innerhalb dieser öffentlichen Flächen wird die Anlage von Spiel- und Kommunikationsbereichen zulässig sein. Aufgrund der daraus sich ergebenden intensiveren Nutzung der Flächen und der jeweils geringen Flächengröße der einzelnen Bereiche, sind die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ nicht mehr als Kompensationsmaßnahme geeignet. Aus diesem Grund wurde der Flächenanteil der Kompensationsmaßnahme 3 (KM3) um diese Flächen verringert. Der daraus resultierende höhere externe Kompensationsbedarf wurde durch eine entsprechende Vergrößerung der externen Maßnahme EM1 ausgeglichen.

Kompensationsmaßnahme 1 – KM 1

Durch den Bebauungsplan werden innerhalb der Bau- und Straßenflächen sowie der Flächen für Versorgungsanlagen 88 Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Von diesen Anpflanzungen erfolgen 4 als Ausgleich für den Eingriff auf geschützte Einzelbäume. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

Mit der Maßnahme wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen. Die Bepflanzung dient dem Biotopverbund zwischen hochwertigen Biotopen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld sowie der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt 1.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 2 – KM 2

Die innerhalb der Sondergebiete festgesetzten Flächen für Anpflanzungen (nicht gesondert umgrenzt als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sind als zwei- bis dreireihige Hecke auszubilden und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen.

Durch die getroffene Festsetzung entstehen 1.582 m² Heckenpflanzungen. Die Bepflanzung dient dem Biotopverbund zwischen hochwertigen Biotopen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld sowie der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 1 und ein Kompensationswert von 1 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 3 – KM 3

Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Obstwiese“ sind als extensive Wiese zu entwickeln. Auf den Flächen ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr unter Abtransport des Mahdgutes vorzunehmen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es ist grundstücksbezogen je angefangener 75 m² Wiesenfläche ein einheimischer und standortgerechter Obstbaum alter Sorten gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neuanpflanzung zu ersetzen- im Plan gekennzeichnet.

Durch die getroffene Festsetzung wird auf 4.600 m² ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen. Diese Maßnahme dient dem Biotopverbund zwischen hochwertigen Biotopen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld sowie der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Weiterhin wird durch die Bepflanzungsmaßnahmen ein landschaftsgerechter Übergang zwischen Siedlungsflächen und freiem Landschaftsraum erreicht.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.6 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der zumeist angrenzenden Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 4 – KM 4

Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sichtschutzpflanzung“ sind als mindestens dreireihige Hecke herzustellen und dauernd zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden. Auf die Verwendung von Bäumen 1. und 2. Ordnung ist aus artenschutzrechtlichen Gründen zu verzichten. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Nicht bepflanzte Fläche ist als Krautsaum zu entwickeln. Der Krautsaum ist der natürlichen Sukzession zu überlassen- im Plan gekennzeichnet.

Durch die getroffene Festsetzung entstehen 1.885 m² Heckenpflanzungen. Die Bepflanzung dient dem Biotopverbund zwischen hochwertigen Biotopen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld sowie der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2

angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Kompensationsmaßnahme 5 – KM 5

Durch den Bebauungsplan werden innerhalb des Gebietes SO/FH8 3 Einzelbaumpflanzungen festgesetzt. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließung herzustellen- im Plan gekennzeichnet.

Mit der Maßnahme wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen. Die Bepflanzung dient dem Biotopverbund zwischen hochwertigen Biotopen innerhalb des Bebauungsplanes bzw. im unmittelbaren Umfeld sowie der Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Externe Kompensationsmaßnahme – EM 1

Herstellen einer Sukzessionsfläche auf dem Flurstück 164/2 der Flur 1 In der Gemarkung Rosenhagen

Auf dem Flurstück 164/2 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen sind 15.540 m² Ackerfläche über freie Sukzession als Waldbereich zu entwickeln. Entlang der äußeren Begrenzung der Maßnahmenfläche ist eine 3-reihige Heckenpflanzung herzustellen. Initialpflanzungen auf 10 % der verbleibenden Sukzessionsfläche sind zulässig. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze gemäß Festsetzung III.1.1 zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,2,0 m und in einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht bepflanzte Fläche ist der freien Sukzession zu überlassen. Vorhandene Entwässerungsgräben sind zu verschließen, so dass der natürliche Wasserhaushalt auf der Fläche wiederhergestellt wird. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 5 Jahren zu sichern.

Mit dieser Maßnahme wird ein hochwertiges Biotop geschaffen und die Biodiversität des Naturraumes gesteigert. Die Maßnahmen dienen neben der Schaffung eines artenreichen Lebensraumes auch der Erweiterung eines vorhandenen Waldlebensraumes. Für die Maßnahmen wird entsprechend Punkt I.1 in der Anlage 11 der Hinweise der Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 verwendet. Die Maßnahme findet im Umfeld hochwertiger Biotoptypen statt. Deshalb wird ein mittlerer Kompensationswert von 2,5 angesetzt.

Bedingt durch die Lage im freien Landschaftsraum sind nur geringe anthropogene Beeinträchtigungen zu erwarten. Für die Maßnahme wird aus diesem Grund ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Externe Kompensationsmaßnahme – EM2

Erdverlegung eines Bereiches der 20 kV- Freileitung im Bereich der Flurstücke 150, 153 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen (EM 2)

Zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Äsungsflächen von Rastvögeln durch das Bauvorhaben ist die 20 kV- Freileitung innerhalb der störungsfreien Bereiche (ca. 280 m) nördlich der Kreisstraße K3, im Bereich der Flurstücke 150, 153 der Flur 1 in der Gemarkung Rosenhagen, erdzuverlegen. Die dazu notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträgern und den Eigentümern geführt.

Externe Kompensationsmaßnahme – EM3

Einzelbaumpflanzungen innerhalb der Ortslage Rosenhagen

Zum Ausgleich der Eingriffe, die mit der Realisierung der Planung innerhalb des Gebietes SO/FH8 entstehen, sind an der Zufahrtstraße nach Rosenhagen 4 Baumpflanzungen als externe Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen. Die Baumpflanzungen sind in Ergänzung der vorhandenen Baumreihe auf dem Flurstück 164/2 vorzunehmen. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verschult mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen. Diese Baumpflanzungen sind im Zuge der Erschließung herzustellen.

Mit der Maßnahme wird ein hochwertiger Biotoptyp geschaffen. Die Bepflanzung dient dem Biotopverbund und der Ergänzung der vorhandenen Baumreihe. Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.5 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,8 verwendet.

Zusammenstellung der Kompensationsmaßnahmen

Kompensations- maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
KM 1	2.100	2	2	0,6	2.520,00
KM 2	1.582	1	1	0,6	949,20
KM 3	4.600	2	2	0,6	5.520,00
KM 4	1.885	2	2	0,6	2.262,00

Kompensations- maßnahme	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäqui- valent
KM 5	75	2	2	0,6	90,00
EM 1	15.540	2	2,5	0,8	31.080,00
EM 3	100	2	2	0,6	120,00
Gesamt					42.451,20

Bilanzierung

Bedarf (=Bestand)	Planung
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus: - Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation - Eingriff auf Einzelbäume	Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensations- maßnahme bestehend aus: - Baumpflanzungen, - Maßnahmen der Biotopneu- schaffung
Gesamtbilanz	
Flächenäquivalent (Bedarf): 42.448,27 m ²	Flächenäquivalent Planung 42.451,20 m ²
Ausgleichsbedarf für Einzelbäume: 3,2 Ersatzpflanzungen	Neuanpflanzung Einzelbäume: 4 Ersatzpflanzungen

Bemerkungen/Erläuterungen

Die Flächenäquivalente der geplanten Kompensationsmaßnahmen sind um 2,93 m² größer als die des betroffenen Bestandes. Der Eingriff wird deshalb als vollständig kompensiert angesehen.

4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt

Die Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden bereits unter 4.4. des Umweltberichtes sowie im Teil B benannt.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Nutzung der Flächen in ihrem jetzigen Erscheinungsbild bestehen bleiben würde.

6. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten

Die Verträglichkeit des Vorhaben- sowie das gesamtheitliche Konzept der touristischen Entwicklung der Gemeinde wurden im Rahmen des 1998 durchgeführten Raumordnungsverfahrens prinzipiell bestätigt. Mit der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde und Stelle, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg/ Schwerin wurde am 20.05.2008 eine Abstimmung zur Fremdenverkehrsentwicklung in Pötenitz und Rosenhagen geführt. Danach kann die Stadt Dassow davon ausgehen, dass das Vorhaben für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 mit den Zielsetzungen der Raumordnung und Landesplanung übereinstimmt. Auch wenn es sich um ein Einzelvorhaben handelt und nicht mehr ein gesamtheitliches Vorhaben, wie bei der ursprünglichen raumordnerischen Betrachtung, werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung beachtet. Die Gesamtkapazität der fremdenverkehrlichen Entwicklung für die Ortsteile Pötenitz und Rosenhagen soll sich zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung an dem ursprünglich bestätigten Ergebnis des Raumordnungsverfahrens orientieren. Die Bebauung schließt sich an den vorhandenen Ortsrand an. Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, die sich losgelöst von der vorhandenen Bebauung im freien Landschaftsraum befinden.

Daher wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Hinweise auf Kenntnislücken

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind weitgehend keine Schwierigkeiten aufgetreten. Für die Schutzgüter Wasser und Boden lagen keine konkreten Erfassungen vor. In Auswertung der Standortbedingungen würden auch durch zusätzliche Erfassungen keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden können.

7.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Ferner sind die Informationen der Behörden, insbesondere der Fachbehörden zu vorhandenen Monitoring – Instrumenten im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 3 BauGB auf Eignung zu prüfen und ggf. zu nutzen.

Nach den Hinweisen zum EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft:

- den Schutz des Grundwassers, und des Oberflächenwassers
- die Einhaltung der Maßnahmen zum Artenschutz,
- die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS- LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Im Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit, Stand 2005, herausgegeben vom Umweltministerium und dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg –Vorpommern wird empfohlen, die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensations- und Ersatzmaßnahmen nach Umsetzung des Vorhabens in das Monitoring zu übernehmen.

Die Überwachung und Dokumentation des Erfolges der Kompensationsmaßnahmen wird bis zur Erreichung des angestrebten Vegetationszustandes durchgeführt. Dies umfasst eine Abnahme und Protokollierung des Erfolges 3 Jahre nach Durchführung der Kompensationsmaßnahmen.

Gegebenenfalls notwendige Nachbesserungen werden darüber hinaus bis zum angestrebten Zustand weiterhin kontrolliert.

Monitoring- Maßnahmen für das FFH- Gebiet sind im Text Teil B unter Hinweise gesondert aufgeführt:

Zu berücksichtigen sind die FFH- LRT 1210 Einjährige Spülsäume , 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände, 1230 Atlantik-Felsküsten und Ostsee-Fels- und Steil-Küsten mit Vegetation, 2110 Primärdünen, 2120 Weißdünen mit Strandhafer *Ammophila arenaria* und 2130 Festliegende Küstendünen mit krautiger Vegetation (Graudünen)

Vor Baubeginn zum B- Plan Nr. 21 in Rosenhagen ist eine Erfassung und Bewertung der o.g. FFH-LRT im betrachteten Strandabschnitt vorzunehmen und zu dokumentieren. Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde zu überreichen.

Zu berücksichtigen sind der Erhaltungszustand und die Flächenausdehnung der FFH-LRT.

Im Rahmen der Aufnahmen zu den FFH-LRT ist auch die vorhandene Strandnutzung zu prüfen und zu dokumentieren, um die aktuelle Strandnutzung über längere Zeiträume darstellen zu können.

Nach Umsetzung des Vorhabens, ist drei Jahre lang 3x jährlich (Frühjahr, Sommer, Spätherbst) je eine Erfassung und Bewertung der o.g. FFH-LRT im betrachteten Strandabschnitt vorzunehmen und zu dokumentieren. Zu berücksichtigen sind der Erhaltungszustand und die Flächenausdehnung der FFH-LRT.

Führen die Maßnahmen des Nutzungsausschlusses entlang der Steilküste zu keinen Verbesserungen insbesondere der FFH-LRT: 1210 Einjährige Spülsäume und 1220 Mehrjährige Vegetation der Kiesstrände und sind für die benannten FFH-LRT erhebliche Verschlechterungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes führen, zu verzeichnen sind weiterführende Maßnahmen zum Schutz der FFH-LRT erforderlich, die ebenfalls durch ein dreijähriges Monitoring zu prüfen sind.

Im Rahmen des Monitoring soll weiterhin überprüft werden, ob eine positive Entwicklung der FFH-Lebensraumtypen eine Reduzierung von Vermeidungsmaßnahmen (zum Beispiel Nutzungsausschluss) zulassen würde. Damit sollen die im Rahmen der FFH-VU festgelegten Maßnahmen geprüft werden.

7.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Vorhaben aufgrund der beschriebenen Auswirkungen möglicherweise erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow sind erhebliche Beeinträchtigungen von Umweltbelangen zu erwarten. Diese werden ermittelt und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen benannt und festgelegt.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Die Wirkfaktoren des Vorhabens führen voraussichtlich zu nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser.

Unter Berücksichtigung der Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und der vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen können zu erwartende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erheblich gemindert und ausgeglichen werden.

D Arbeitsvermerke

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung **zunächst am 03.06.2009.**

Aufgrund von neuen Erkenntnissen durch die naturschutzfachliche Betrachtung, der Landschaftsplan wurde als Entwurf beschlossen und die Übereinstimmung der Ziele des Landschaftsplanes mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplanes in Bezug auf den Bebauungsplan Nr. 21 wurde dokumentiert. Der Landschaftsplan berücksichtigt die Ziele des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und dokumentiert diese. In der Flächennutzungsplanung ist dies entsprechend zu beachten. Die Belange der FFH-Verträglichkeit und der Untersuchung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 21 wurden durch Beschlussfassung der Stadt Dassow am 21.10.2009 Zuständigkeiten festgelegt. Diese werden nun auch in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die Abstimmungsergebnisse zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die Gemeindestraße werden durch die Festsetzungen des Planes berücksichtigt. Die Begründung wurde den neuen Erkenntnissen angepasst. Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt. Die Ausgleichs- und Ersatzbelange sind durch geringfügige Änderungen nicht berührt. Durch den Verzicht der nördlichen Anbindung, im Anbindepunkt des Plangebietes an die Gemeindestraße, reduzieren sich Auswirkungen auf den Einzelbaum. Aufgrund der Präzisierungen wurde die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 09.12.2009 erneut gebilligt.

Dassow, den

(Siegel)

Ploen
Bürgermeister
der Stadt Dassow



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit dem Amt Schönberger Land und der Stadt Dassow durch das:

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

E Anlage

- Verträglichkeitsprüfung für den Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Dassow für den Ortsteil Rosenhagen/ Sondergebiet für Ferienhäuser und öffentlicher Parkplatz östlich der gewachsenen Ortslage Rosenhagen für das FFH- Gebiet: „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301)