



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 10A BAUGB ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 26 DER STADT DASSOW

1. GELTUNGSBEREICH

Die Stadt Dassow liegt im Landkreis Nordwestmecklenburg, direkt an der Landesgrenze zu Schleswig-Holstein und wird vom Amt Schönberger Land mit Sitz in der Stadt Schönberg verwaltet.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 26 liegt im Ortsteil Rosenhagen, nördlich der Stadt Dassow, etwa 350 m von der Ostsee entfernt. Im Norden und Westen ist das Plangebiet vom Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“ begrenzt, im Osten von der Straße des Friedens. Im Süden grenzt das Grundstück Straße des Friedens Nr. 5 an den Geltungsbereich.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt circa 2,16 ha.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Planungsanlass ist, dass die Stadt Dassow im Ortsteil Rosenhagen die wohnbauliche Entwicklung in maßvollem Umfang weiterentwickeln möchte. Die alten Strukturen des Dorfangers im Norden des Plangebietes, an dem sich ursprünglich das alte Herrenhaus befand, sollen dabei berücksichtigt und aufgegriffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.11.2019 von der Stadt Dassow gefasst.

Planungsziel ist somit die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne des § 4 BauNVO. Die Fläche ist bereits als Wohnbaufläche (W) auf der Ebene des Flächennutzungsplans dargestellt. Die Entwicklungspotenziale sollen entsprechend im Plangebiet entwickelt werden. Im nordwestlichen Plangebiet befand sich das Herrenhaus, von dem mittlerweile nur noch Grundmauern vorhanden sind. An dieser Stelle soll ein neues, repräsentatives Herrenhaus entstehen mit einem angegliederten „Kavaliershaus“, in dem ebenfalls Wohneinheiten realisiert werden soll. Neben den wohnbaulichen Zielvorstellungen der Stadt soll parallel der Teich im Osten des Plangebietes renaturiert und die angrenzende Grünfläche aufgewertet werden. Die Bebauung soll die Ortslage Rosenhagen im Nordwesten arrondieren und die bestehende Infrastruktur soll genutzt und erneuert werden.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 (4) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht

beschrieben und bewertet werden. Die Stadt legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden bei der Planung berücksichtigt.

Im Hinblick auf die intern und extern des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden die Auswirkungen des B- Planes Nr. 17 der Stadt Dassow zusammenfassend als umweltverträglich eingestuft.

Schutzgut Mensch

Bereits auf Grundlage der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

Lediglich während der Bauzeit wird es zu vermehrten Lärmkulissen durch die Baugeräte und -arbeiten kommen, die in Teilen auch Auswirkungen auf die Umgebung haben werden.

Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere

Eine Gefährdung der gesamten lokalen Population irgendeiner relevanten Artengruppe ist hier zweifelsfrei auszuschließen.

Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist sehr arten- und individuenreich ausgebildet. Es treten aufgrund der besonderen Lebensraumressourcen (ältere Gebäude am Ortsrand, Garten mit Obstbäumen und Hühnerhaltung, großflächiges, teils sehr hohes oder von Gras durchwachsenes Brombeergebüsch, waldähnlicher Altbaumbestand, Nähe zu Obstwiese und Alt-bäumen, alte Hecken, ein Teich und die Lage am Rande eines Naturschutzgebietes) zahlreiche gefährdete und auch besonders geschützte Arten des Anhangs I der EU-VSRL auf. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als hoch (zweithöchste Wertstufe in einem fünfstufigen Bewertungssystem: II) einzuordnen.

Bei Durchführung der ausgewiesenen Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden daher keine nachteiligen Veränderungen durch die Planung erwartet. Hinsichtlich des Schutzguts "Tiere" hat die Planänderung damit erhebliche Auswirkungen.

Schutzgut Pflanzen

Es werden deutliche Veränderung durch die Planung auf die vorhandenen Grünstrukturen im Bearbeitungsbereich erwartet. Hinsichtlich des Schutzgutes "Pflanzen" ist die Planänderung damit als erheblich zu bezeichnen.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie ihre natürlichen Lebensräume (s. Kap. 2.2.2 u. 2.2.3), ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (s. Kap. 2.2.9), gegeben. Die Auswirkungen der Planung sind unter Umsetzung der genannten Schutz-, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen demnach als erheblich zu bewerten.

Schutzgut Fläche

Eine Bebauung mit Straßen und Gebäuden ist bereits teilweise vorhanden. Die Erweiterungsfläche schließt direkt an bereits vorhandene Bebauung an und ist bereits durch anthropogene Nutzung geprägt. Folglich ist die Fläche durch Wege und Gebäude zerschnitten. Die Fläche ist jedoch größtenteils unversiegelt und mich Frischgrünland bestanden.

Durch die Planung soll Bodenfläche versiegelt und somit einer anderen Nutzung überführt werden. Jedoch ist diese Nutzung naheliegend und einer externen Flächenentwicklung ohne Siedlungsanbindung vorzuziehen. Bezüglich des Schutzguts "Fläche " ist die Planung daher als umweltverträglich zu bezeichnen.

Schutzgut Boden

Hinsichtlich des Schutzgutes Boden wird es zu Veränderungen kommen, da potentiell durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes mit einer GRZ von 0,3 6.420 m² versiegelt werden können. Neben der Bodenversiegelung wurde in der Untergrunduntersuchung (IPP 2020) festgestellt, dass der Untergrund unterhalb der voraussichtlichen Gründungssohlen der geplanten Wohnbebauung aus sandig-humosen Oberböden besteht, die nicht ausreichend tragfähig im Hinblick auf die geplante Bebauung sind; d.h. sie müssen komplett gegen einen verdichteten Kiessand ausgetauscht werden.

Infolge der Versiegelung durch die geplanten Gebäude und Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher, sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht wie bisher erfüllen können.

Durch die Planänderungen wird es zu zusätzlichen Bodenversiegelungen und -austausch kommen. Bezüglich des Schutzguts "Boden" ist die Planung daher als erheblich zu bezeichnen.

Schutzgut Wasser

Als Oberflächengewässer sind im Bearbeitungsgebiet zwei Kleingewässer vorhanden. Eins befindet sich im Süden des Geltungsbereiches und ein Kleingewässer („Dorfteich“) liegt innerhalb des Geltungsbereiches östlich von der Straße des Friedens.

Bezüglich des Schutzguts "Wasser" ist die Planung daher als umweltverträglich zu bezeichnen.

Schutzgut Klima / Luft

Eine wesentliche Veränderung des regionalen Klimas ist durch die Planänderung nicht zu erwarten. Die Veränderungen des Mikroklimas auf Grund der Bebauung können durch die o.g. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen gemindert werden. Bei Durchführung dieser Maßnahmen kann hinsichtlich des Schutzgutes "Klima/Luft" die Planung als umweltverträglich zu bezeichnet werden.

Schutzgut Klima / Luft

Zusätzliche Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild werden nicht notwendig, da der Landschaftsbildbezug bereits durch Siedlungsstrukturen sowohl im Geltungsbereich als auch in der unmittelbaren Umgebung geprägt ist und die wesentlichen Landschaftsbildprägenden Elemente erhalten bleiben. Des Weiteren werden die Einzelbaum- und Laubgebüschverluste durch die geplante randliche Gehölzpflanzungen und die im Geltungsbereich geplanten Ausgleichsmaßnahmen gemindert. Durch die geplanten Kavaliers- und Herrenhäuser findet eine Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Erhöhung des Kulturgrades statt.

Unter den o.g. Bedingungen ist bezüglich des Schutzgutes "Landschaftsbild" die Planung als umweltverträglich zu bezeichnen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Da durch das Vorhaben für das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ keine Beeinträchtigungen ausgelöst werden ist die Planung für dieses Schutzgut als umweltverträglich zu bezeichnen.

4. BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Im Rahmen der Beteiligungsverfahren wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Seiten der Öffentlichkeit Anregungen und Hinweise zu dem vorliegenden Bauleitplan vorgebracht. Im Folgenden wird die Abwägung der planerisch relevantesten Stellungnahmen zusammenfassend dargelegt.

Im Einzelnen kann dies den Zusammenstellungen und Abwägungen der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1), nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB entnommen werden.

Seitens der Kreisplanung wurde eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts gefordert. Diese wurde daraufhin erarbeitet. Diese zeigte, dass die Einleitung des Niederschlagswassers keine hydraulische Überlastung des bestehenden Kanalnetzes verursacht.

Darüber hinaus wurde die Kreuzungssituation im südlichen Geltungsbereich an der Straße des Friedens hinterfragt. Hier kam die Stadt zu dem Entschluss,

dass solche Erschließungsstrukturen von Hinterliegergrundstücken als ortsbildtypisch angesehen werden können.

Des Weiteren wurde vorgetragen, im Plangebiet eine Löschwasserentnahmestelle zu errichten. Hier konnte die Stadt feststellen, dass sich im Umkreis von 300 m eine Zisterne befindet, die das erforderliche Löschwasservolumen vorhält, sodass keine neue Herstellung von Löschwasseranlagen im Plangebiet erforderlich war.

5. VERFAHREN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow	29.10.2021
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung	08.11.2021 – 08.12.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	08.11.2021 – 08.12.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	01.11.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.12.2022 – 13.01.2023
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.12.2022 – 13.01.2023
Abwägungsbeschluss	04.06.2024
Satzungsbeschluss	04.06.2024

6. ANGABEN ÜBER ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Da es sich bei der Entwicklung des Gebietes um die Ergänzung von Die Betrachtung von Standort- Alternativen heißt auch die Prüfung der Null Variante bzw. die Prüfung von Standortalternativen von Ferienwohnen im Stadtgebiet von Dassow bzw. an der Ostseeküste.

Diese Alternativprüfung wurde umfangreich bei der Neuaufstellung des Teilflächennutzungsplanes und des Teillandschaftsplanes durchgeführt.

Auch eine aktuelle FFH-Verträglichkeitsprüfungen, sowie der Vorläufer (MAHNEL 2014) dienen dazu, alternative Standorte im Hinblick auf die Wohnnutzungen und Feriennutzung an der Ostseeküste zu untersuchen und zu begrenzen.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es derzeit keinen vergleichbaren und verfügbaren Standort auf dem Gebiet der Stadt Dassow für dieses Projekt gibt.

Während des Planungsprozesses wurde im Vorentwurfsstadium diskutiert, wie die nördliche Teilfläche wohnbaulich genutzt werden sollte. Im ersten städtebaulichen Entwurf gab es die Möglichkeit, bis zu fünf Einzelhausgrundstücke an dem nördlich gelegenen Dorfanger zu realisieren. Diese Variante sowie die zweite und schlussendlich weiter verfolgte Option mit der Errichtung des Herrenhauses wurden im Rahmen von kommunalpolitischen Sitzungen diskutiert.

Ebenfalls wurden Hinterliegerbebauungen innerhalb des Teilgebiete WA3 diskutiert. Hiervon wurde jedoch aus städtebaulicher Sicht sowie auf Wunsch des Eigentümers anstand genommen.

Abschließend wurde die Idee verfolgt, den im Plangebiet liegenden Teich als Löschwasserteich und Regenwassereinleitstelle zu nutzen. Aufgrund des Biotopstatus des Teichs wurde jedoch diese Idee nicht langfristig weiterverfolgt.

Dassow, den. 20.06.2024



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

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel