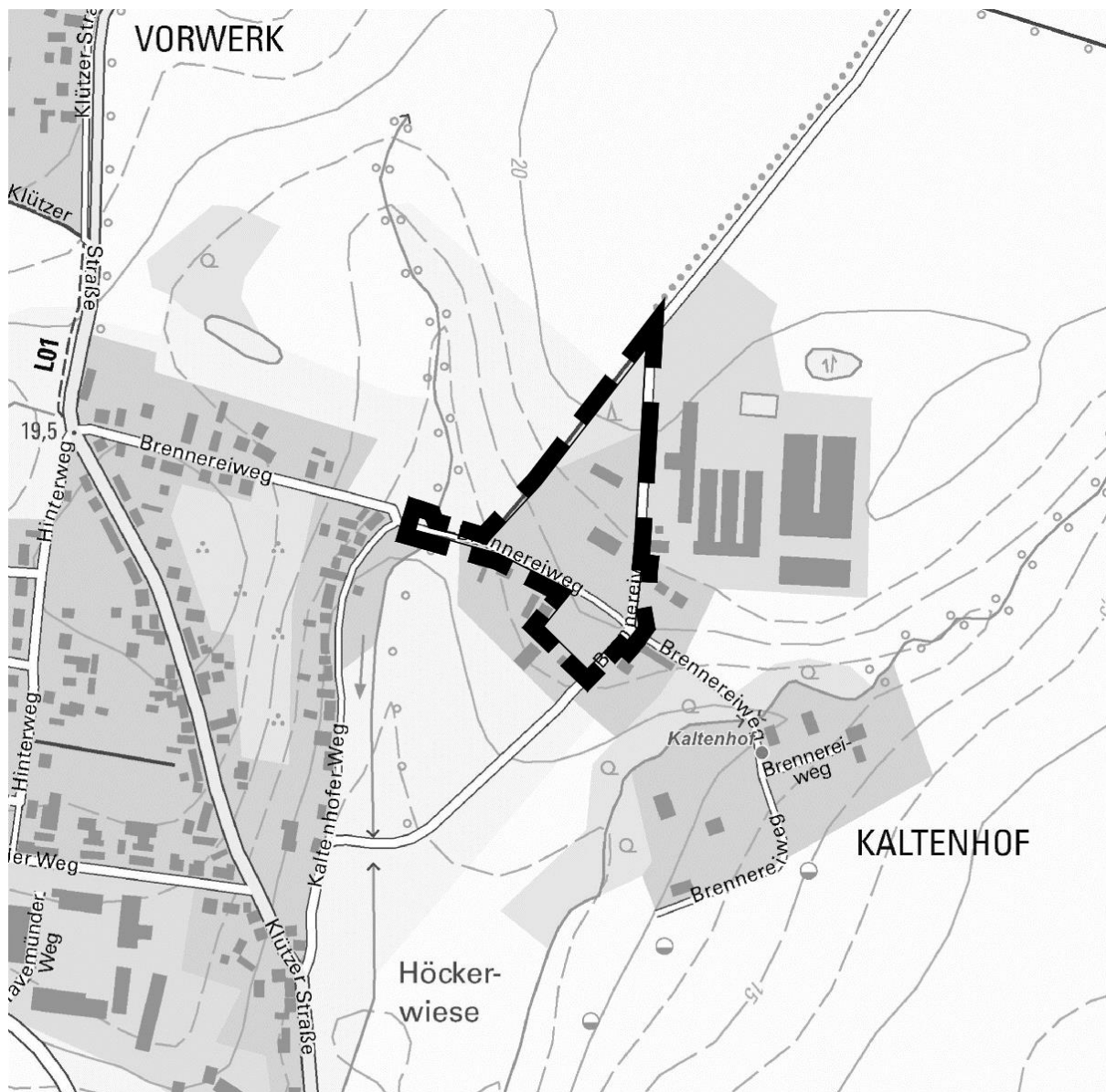




Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022.

SATZUNG DER STADT DASSOW

über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“

gelegen im Norden der Ortslage Dassow, nördlich der Bundesstraße B 105,
begrenzt im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten
durch ehemalige Stallanlagen sowie im Süden durch Wohnbebauung

Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 19.03.2024

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Begründung zur Satzung der Stadt Dassow
über den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“

Inhalt	Seite
Teil 1 – Begründung	1
1. Einleitung	1
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung	1
1.2 Lage und Geltungsbereich	1
1.3 Planverfahren	2
2. Planungsgrundlagen.....	3
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen ..	3
2.2 Angaben zum Bestand.....	5
2.3 Landwirtschaftlicher Nachbarbetrieb.....	5
2.4 Eigentumsverhältnisse.....	6
3. Inhalt des Bebauungsplanes	6
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	6
3.2 Örtliche Bauvorschriften.....	9
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze.....	10
3.4 Flächenbilanz.....	11
4. Ver- und Entsorgung.....	11
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung	12
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung	12
4.3 Energieversorgung und Telekommunikation.....	13
4.4 Abfallentsorgung/Altlasten	13
5. Immissionsschutz	16
6. Durchführungsrelevante Hinweise	16
Teil 2 - Umweltbericht.....	18
1. Einleitung	18
1.1 Allgemeines	18
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes.....	18
1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes	18
2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen.....	19
2.1 Fachgesetze	19
2.2 Fachplanungen	19
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	21
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung	24
3.2 Schutzgut Mensch	25
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt	26
3.4 Schutzgut Boden.....	30
3.5 Schutzgut Wasser.....	33
3.6 Schutzgut Fläche	34

3.7	Schutzgut Luft und Klima	35
3.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	35
3.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild	36
3.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	38
3.11	Störfälle.....	38
4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....	39
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	39
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung....	40
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
5.	Eingriffsregelung.....	41
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung.....	41
5.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung.....	41
5.3	Eingriffsbilanzierung.....	44
5.4	Kompensationsmaßnahmen	49
5.5	Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise	49
6.	Zusätzliche Angaben.....	51
6.1	Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	51
6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	51
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51
8.	Referenzliste der verwendeten Quellen.....	53

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Für den Ortsteil Kaltenhof der Stadt Dassow bestehen seit geraumer Zeit Entwicklungsinteressen für u.a. Wohnbauflächen. Diese umfassen eine zuvor als Weide genutzte Fläche sowie eine ehemals gewerblich genutzte Fläche im Zentrum der Ortslage. Kaltenhof wird vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt, die teilweise durch Tierhaltung ergänzt werden. Zudem befindet sich in der Ortslage eine ehemalige Stallanlage, die zeitweise landwirtschaftlich genutzt wird.

Die Stadt Dassow hat sich deshalb mit den vorhandenen Nutzungen auseinandergesetzt und strebt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein ganzheitliches Konzept für die künftigen Ergänzungen der Ortslage an.

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 besteht darin, den Ortsteil Kaltenhof planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten. Als geeignetes Planungsinstrument betrachtet die Stadt Dassow die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes. Dieser neue Gebietstyp des dörflichen Wohnens soll ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, Hobbytierhaltung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung ermöglichen und erscheint dadurch als äußerst geeignet für die ländlichen Räume. Das dörfliche Wohngebiet kann die ländlichen Räume durch seinen umfassenden Gebietscharakter bauplanungsrechtlich widerspiegeln, sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln.

Die Gemeinde Dassow sieht die Eignung des Plangebietes als dörfliches Wohngebiet vor allem dadurch gegeben, dass die ehemaligen Stallanlagen ein prägendes Element im Ortsteil Kaltenhof darstellen. Zwar ist eine erneute Nutzung der Stallungen zur Tierhaltung aufgrund von immissionsschutzrechtlichen Belangen nahezu ausgeschlossen, allerdings sind anderweitige landwirtschaftliche Nutzungen weiterhin vorhanden und auch künftig denkbar. Das bestehende Gelände ist zurzeit an einen Landwirt verpachtet, der die Flächen zeitweise nutzt. Da auf den weiteren Grundstücken überwiegend Wohnnutzungen vorhanden sind, wählt die Stadt Dassow somit das dörfliche Wohngebiet als Baugebietskategorie.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 38 befindet sich nordöstlich der Ortslage Dassow im Ortsteil Kaltenhof. Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von etwa 2,1 ha und umfasst die Flurstücke 37, (teilw.), 41 (teilw.), 44 (teilw.), 45/1, 45/2, 50 (teilw.), 55 sowie 58 (teilw.), Flur 1, Gemarkung Kaltenhof. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten durch ehemalige Stallanlagen sowie im Süden durch Wohnbebauung begrenzt.



Luftbild mit Lage des Plangebietes, © GeoBasis DE/M-V 2022.

1.3 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer Sitzung am 11.01.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 25.02.2022 im Amtsblatt des Amtes Schönberger Land erfolgt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung wurde die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes hat sich die Stadt Dassow für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO entschieden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im zweistufigen Regelverfahren gemäß §§ 2 und 8 BauGB. Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 werden im wirk-samen Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung gemischte Bauflächen dargestellt. Mit der Zielsetzung der Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes wird die Nutzung im Rahmen des Bebauungsplanes somit konkretisiert. Der Bebauungsplan Nr. 38 entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Dassow.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 lag zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbetei-ligung im Zeitraum vom 05.09.2022 bis einschließlich zum 07.10.2022 zur Einsicht-nahme aus. Gleichzeitig fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen erge-ben sich für den Entwurf des Bebauungsplanes folgende Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf:

- Ergänzende Ausführungen zur angrenzenden ehemaligen Rindermastanlage in der Begründung
- Ergänzungen zum Baudenkmal in der Planzeichnung und der Begründung

- Ergänzungen zur Niederschlagsversickerung in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen
- Ergänzungen der örtlichen Bauvorschriften

Darüber hinaus wurde für den Bereich der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen eine Baugrunderkundung und eine chemische Analytik erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung hat sich die Stadt mit dem ruhenden Verkehr innerhalb des Plangebietes auseinandergesetzt. Um für möglichen Besucher- sowie Lieferverkehr entsprechende, öffentliche Stellflächen bereitzuhalten, wurde die festgesetzte Wendeanlage um vier Stellplätze ergänzt. Zudem wurde die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden angepasst. Des Weiteren wurde der Umweltbericht um die Betrachtung und Bewertung der Schutzgüter sowie die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vervollständigt.

Der so geänderte Bebauungsplan Nr. 38 ist zur Fortführung des Bauleitplanverfahrens gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVObI. M-V S. 1033)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt des Amtes Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000, Landesamt für innere Verwaltung M-V, © GeoBasis DE/M-V 2021, ein Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Apolony, Rehna, mit Stand vom Januar 2021 sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der Neubekanntmachung. Das Plangebiet wird dort als gemischte Baufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Dassow hat derzeit rund 4.100 Einwohner (Stand 31.12.2020) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Schönberger Land. Das Gebiet der Stadt Dassow liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und grenzt direkt an die Ostsee.

Hauptverkehrsachsen im Stadtgebiet sind die Bundesstraße B 105 zwischen Wismar und Lübeck sowie die Landesstraße L01, die von Schönberg über Dassow nach Klütz führt. Das Plangebiet ist über den Brennereiweg an die Landesstraße L01 im Westen angeschlossen.

Die Landesstraße dient darüber hinaus als Zubringer zur A 20 Anschlussstelle Schönberg, zwischen Lübeck und Stettin sowie in deren weiteren Verlauf zur A 1 in Richtung Hamburg sowie in Richtung Lübeck und Lübeck Hafen.

Nachbargemeinden von Dassow sind im Nordosten die Gemeinde Kalkhorst, im Osten die Gemeinde Roggenstorf, im Süden die Gemeinde Stepenitztal und die Stadt Schönberg, im Westen die Gemeinde Selmsdorf sowie im Nordwesten die Hansestadt Lübeck.

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 wird die Stadt Dassow als Grundzentrum dargestellt. „Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes gesichert und weiterentwickelt werden“ (RREP WM, S. 42). Außerdem sollen die im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg und im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren, zu denen auch Dassow zählt, in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen.

Weiterhin liegt die Stadt Dassow in einem Tourismusentwicklungsraum. Die Stadt hat hier die Aufgabe, die vielfältigen Formen der landschaftsgebundenen Erholung zu nutzen, die Beherbergungskapazitäten bedarfsgerecht zu erweitern sowie die touristische Infrastruktur zu verbessern. Im Plangebiet selbst sollen keine touristisch genutzten Gebäude entstehen. Die Stadt Dassow möchte mit dem vorliegenden Bebauungsplan vorwiegend Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Die Ortslage Kaltenhof ist bereits jetzt von Dauerwohnen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die Stadt beabsichtigt daher, den Fokus des Dauerwohnen mit dem Bebauungsplan Nr. 38 weiter zu stärken. Touristische Nutzungen sind in zentraleren bzw. ostseeneren Ortslagen des Stadtgebietes ausreichend vorhanden.

Die Stadt Dassow liegt zudem teilweise innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Trinkwassersicherung. In diesen Vorbehaltsgebieten soll dem Ressourcenschutz Trinkwasser ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen sollen so abgestimmt werden, dass die Vorbehaltsgebiete in ihrer besonderen Bedeutung für die Trinkwassergewinnung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes nach § 5a BauNVO

widerspricht nicht dem Katalog der Verbote und Nutzungseinschränkungen in der Trinkwasserschutzzone IIIA.

Des Weiteren liegt die Stadt Dassow in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Da die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt und bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen dargestellt werden, erfolgt eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen nicht.

2.2 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der eigentlichen Ortslage Dassow im Ortsteil Kaltenhof. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden zurzeit durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Dieser bleibt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 erhalten. Der Waldabstand von 30 m zu Hauptgebäuden wird eingehalten, indem die Baugrenzen außerhalb des Waldabstandes festgesetzt werden. Südöstlich des Waldes steht ein größeres Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden. Das Wohngebäude stellt ein Baudenkmal dar.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine ehemalige Gaststätte, deren Betrieb vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Um das leerstehende Gebäude sind mit Betonplatten versiegelte Flächen vorhanden. Der Rest der nördlich des Brennereiweges gelegenen Fläche wird derzeit nicht genutzt und kann als Rasenfläche bezeichnet werden. In den Randbereichen steigt das Gelände teils stark an mit Geländesprüngen von bis zu zwei Metern.

Südlich des Brennereiweges wurde eine weitere Fläche in den Geltungsbereich aufgenommen, die sich derzeit als Wiese darstellt.

Der Brennereiweg stellt sich als geschotterter Weg dar. Die Breite beträgt an der schmalsten Stelle zudem nur etwa 3,50 m. Begrenzt wird der Weg durch Böschungen. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Süden und Südosten Wohnbebauung mit Hobbytierhaltung. Im Osten grenzt die ehemalige Stallanlage an, die den Ortsteil Kaltenhof durch ihre Größe in besonderer Weise prägt. Auch wenn die vorherige Viehhaltung aufgegeben wurde, besteht derzeit die Nutzung durch einen Landwirt. Die Anlage wird als Bestand innerhalb des Ortsteils betrachtet und soll keinerlei Änderung widerfahren.

2.3 Landwirtschaftlicher Nachbarbetrieb

Nordöstlich des Plangebietes grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Gemäß dem staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU) wird die Anlage als stillgelegt geführt. Die Schweinehaltungsanlage ist seit dem 30.06.2005 und die Rinderhaltungsanlage seit dem 30.05.2013 stillgelegt. Der Bestandsschutz ist demnach abgelaufen.

Der Stadt Dassow ist bekannt, dass eine landwirtschaftliche Nutzung an dem Standort weiterhin beabsichtigt ist. Nach Aussagen des StALU ist eine erneute Tierhaltung

aufgrund des Bestandsschutzes nicht zulässig. Es wäre ein Antrag auf Neugenehmigung erforderlich. Darüber hinaus hat der Landkreis Nordwestmecklenburg derzeit keine Kenntnis über genehmigte Nutzungen.

Laut Aussagen des Sachgebietes Veterinärwesen des Amtes Schönberger Land (Amtstierarzt) hält der landwirtschaftliche Betrieb seit über 20 Jahren keine Tiere mehr. In den vergangenen Jahren ergaben sich neue Anforderungen an die Technik von Tierhaltungsanlagen und das Tierwohl. Aufgrund dessen ist eine sofortige Wiederaufnahme der Tierhaltungsanlage rechtlich nicht möglich.

Nach geltender Verkehrsauffassung ist somit nicht in absehbarer Zeit mit der Wiederaufnahme des Betriebes zu rechnen. Damit ist auch baurechtlich kein Bestandsschutz anzunehmen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebietes befinden sich, mit Ausnahme der öffentlichen Straßen und Wege, in privatem Eigentum. Die geplante Erschließungsstraße soll nach Fertigstellung öffentlich gewidmet werden. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Erschließungsträger. Die Stadt Dassow wird von allen Kosten freigehalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Der Stadt Dassow hat sich bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ortsteil Kaltenhof beschäftigt. Hauptaugenmerk bei der weiteren Entwicklung ist vor allem die Bewahrung des dörflichen Charakters. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde zwar in den Gremien diskutiert, erscheint aber aufgrund der ländlichen Prägung nicht das geeignete Mittel zu sein. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ist lediglich die Kleintierhaltung zulässig, die an dieser Stelle im Stadtgebiet aber nicht ausreichend ist. Im Ortsteil Kaltenhof gibt es unter anderem Pferde- und Hühnerhaltung. Als geeignetes Planungsinstrument hat sich die Stadt Dassow deshalb für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entschieden. Dörfliche Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die aktuellen Nutzungen lassen sich diesem Baugebietstyp am ehesten zuschreiben.

Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzten dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Innerhalb der festgesetzten MDW sind Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, sowie sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die in dörflichen Wohngebieten nach § 5a BauNVO allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

Die Stadt Dassow möchte deshalb für den Ortsteil Kaltenhof die sonst allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als unzulässig festsetzen. Für diesen Standort und damit eingeschlossen die eher ländlichen Straßen und Wege, werden die genannten Nutzungen als ungeeignet angesehen. Auch auf Ferienwohnungen i. S. d. § 13a BauNVO trifft dies zu, weshalb diese innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 für unzulässig erklärt werden.

Des Weiteren kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen, die in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen für unzulässig erklärt. Diese Nutzungen bieten ein nicht unerhebliches Konfliktpotential mit den vorhandenen Nutzungen und erzeugen zudem einen erhöhten Besucherverkehr, der die vorhandenen und geplanten Straßen und Wege überlasten könnte.

Die Stadt Dassow möchte aber für den vorliegen Bebauungsplan Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude für ausnahmsweise zulässig erklären.

Maß der baulichen Nutzung

Die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude wird hauptsächlich durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Die zulässige Firsthöhe wird in den festgesetzten dörflichen Wohngebieten auf maximal 9,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Bei Flachdächern gilt, dass die Firsthöhe gleich der Gebäudehöhe ist. Dadurch soll die Höhenentwicklung im Gebiet sinnvoll begrenzt werden. Ziel ist es, eine abgestimmte Ergänzung des vorhandenen Ortsteils zu erlangen.

Des Weiteren werden Festsetzungen zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Entsprechend der vorhandenen Bebauung im Ortsteil Kaltenhof setzt die Stadt Dassow ein Vollgeschoss als Maximum fest. Somit ist die künftige Bebauung geeignet sich in die Umgebung einzufügen.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden) von 0,30 m. Für die festgesetzten Sockel- und Firsthöhen gilt als Bezugspunkt die mittlere Höhenlage, der vom Gebäude überdeckten, Geländeoberfläche.

Zur Herstellung der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen Höhenunterschiede auf dem jeweiligen Baugrundstück durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis jeweils maximal 1,0 m ausgeglichen werden. Da das Gelände in den Randbereichen sowie nach Norden teils stark ansteigt, kann die Bebauung der Grundstücke so gewährleistet werden. Bezugspunkt für Aufschüttungen und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche. Bezugspunkt für Aufschüttungen

und Abgrabungen ist die mittlere Bestandshöhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan für die dörflichen Wohngebiete Grundflächenzahlen (GRZ) fest, die das Maß der Bebauung regeln. Innerhalb der dörflichen Wohngebiete wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der geplanten eher großen Grundstücke, soll dadurch ein verträgliches Maß der versiegelten Flächen erreicht werden. Die Stadt Dassow will so eine aufgelockerte Bebauung, die den dörflichen Charakter im Ortsteil Kaltenhof bewahrt, schaffen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50 Prozent überschritten werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Grundstücksgröße sowie Anzahl der Wohneinheiten

Innerhalb der festgesetzten dörflichen Wohngebiete wird die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Innerhalb der MDW dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden. Diese Festsetzung ist ebenfalls dazu geeignet, ein Einfügen in den Ortsteil zu ermöglichen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Diese wurden überwiegend so festgesetzt, dass Vorgartenbereiche von mindestens 5 m im Bereich des Brennereiweges bzw. im Bereich der östlich angrenzenden Straße entstehen. Dies entspricht zum einen der vorhandenen Bebauung in der Ortslage und kann zum anderen den dörflichen Charakter des Plangebietes unterstreichen. Innerhalb des MDW sind Vorgartenbereich von mind. 3 m vorgesehen.

Im gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass die Größe der Baugrundstücke mindestens 800 m² betragen muss. Dies gilt für alle Baugrundstücke, unabhängig davon, welche Nutzung entsteht. Der Ortsteil Kaltenhof soll auch künftig seinen dörflichen Charakter behalten, weshalb eine zu große Verdichtung seitens der Stadt Dassow unerwünscht ist.

In den festgesetzten MDW sind je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig. Dadurch kann die städtebauliche Entwicklung an dieser Stelle sinnvoll begrenzt und eine Überlastung der vorhandenen eher ländlichen Wege vermieden werden.

Garagen und Nebengebäude

Entlang des Brennereiweges ist die Errichtung von Carports, Garagen, Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter im Vorgartenbereich unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen dem Brennereiweg und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Nebenanlagen sind hier auch unzulässig, wenn sie direkt an das Hauptgebäude angebaut werden.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet, um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte

vorsorglich auszuschließen. In den dörflichen Wohngebieten sind Anlagen für die Nutzung der Solarenergie, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden generell zulässig.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der vorhandenen Wohnbebauung im Ortsteil Kaltenhof. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Plangebietes gewährleistet werden. Die Zielsetzung besteht dabei darin, einen ansprechenden Gebietscharakter zu entwickeln, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten der Bauherren zu sehr einzuschränken. Deshalb werden grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen.

In den dörflichen Wohngebieten sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrische Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer auszubilden. Innerhalb der MDW beträgt die zulässige Dachneigung der Hauptdachflächen 25° bis 48°. Dadurch kann die Stadt Dassow ein Einfügen der neuen Bebauung in die vorhandene Wohnbebauung begünstigen. Durch die getroffenen Festsetzungen ist zum Beispiel die Errichtung klassischer Einfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss möglich, wie sie auch in der weiteren Ortslage überwiegend vorhanden sind.

Für Dacheindeckungen der Gebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, anthrazitfarbene oder schwarze Tonziegel oder Betonpfannen zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung in der weiteren Umgebung und kann somit das Einfügen des Plangebietes begünstigen. Im Sinne einer nachhaltigeren Entwicklung sind auch Dachbegrünungen generell zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den dörflichen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Ebenfalls sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auch auf den Dächern von Nebengebäuden und Garagen oder Carports zulässig. Seitens der Stadt Dassow werden flächenmäßige Einschränkungen diesbezüglich als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Der Ausbau von erneuerbaren Energien wird als wichtiger Faktor für künftige Entwicklungen eingestuft.

Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Dies soll aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen sein.

Die Dachflächen von Garagen und Carports können abweichend von der Dachgestaltung der Hauptgebäude ausgebildet werden.

Bei der Gestaltung der Außenwände in den festgesetzten dörflichen Wohngebieten ist ausschließlich die Verwendung von rotem, rotbraunem und rotbuntem Verblendmauerwerk, die Verwendung von geputzten Flächen mit rotbraunen, gelbbraunen und weißen Farbtönen sowie die Verwendung von naturbelassenem und farbig behandeltem Holz zulässig. Ebenso zulässig ist die Kombination der genannten Gestaltungselemente mit echtem Fachwerk sowie Fassadenbegrünungen. Sogenannte Blockbohlenhäuser sind unzulässig. Die Holzfassaden sind ausschließlich aus gerade geschnittenen Holzbrettern herzustellen. Fassaden aus Voll- und/oder

Halbrundhölzern (Blockbohlen) sind unzulässig. Häuser aus Blockbohlen sind eher in Süddeutschland ortstypisch und sollen daher ausgeschlossen werden.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Es sind Solarmodule mit einer Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Im Plangebiet sind erforderliche Stellplätze auf den privaten Grundstücken herzustellen. Dadurch soll bewirkt werden, dass der öffentliche Straßenraum freigehalten wird und somit ein sicherer Verkehrsraum geschaffen werden kann.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Abstellplätze für Abfallbehälter mit einer begrünten Umkleidung, mit Rankgittern oder Holzzäunen zu versehen. Außerdem sind Gas- oder Ölbehälter generell unzulässig.

In den festgesetzten Baugebieten sind Einfriedungen der Grundstücke auf der zur zugehörigen Erschließungsstraße gewandten Grundstücksseite nur in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² im Bereich des Erdgeschosses zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig.

Im Sinne einer naturschonenden Beleuchtung sind Beleuchtungen auf öffentlichen und privaten Außenflächen ausschließlich als LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin zulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der eigentlichen Ortslage Dassow, im Ortsteil Kaltenhof. Die Landesstraße L 01 zwischen Schönberg und Klütz verläuft etwa 400 m westlich des Geltungsbereiches. Das Plangebiet selbst ist über den Brennereiweg sowie den Kaltenhofer Weg an die Landesstraße angebunden.

Der Kaltenhofer Weg ist in Teilen Richtung Norden durch Betonplatten versiegelt, die übrige Erschließung des Kaltenhofer Wegs ist geschottert, der Brennereiweg ist wie beschrieben derzeit nur geschottert und eher schmal.

Im Rahmen der Planung ist es deshalb vorgesehen, den Brennereiweg bedarfsgerecht auszubauen. Der Weg soll auf eine Breite von 6,0 m ausgebaut werden. Diese

beinhalten 1,50 m Fußweg, 3,50 m Fahrbahn sowie jeweils 0,50 m Bankett. Aufgrund der Größe des Ortsteils und des Plangebietes erscheint dies ausreichend.

Zudem wird eine Planstraße vorgesehen, die im Süden an den Brennereiweg anschließt und nach Norden in das dörfliche Wohngebiet führt. Die Planstraße erhält ebenfalls eine Breite von 6,0 m und eine nach RAS 06 dimensionierte Wendeanlage.

Mit dem festgesetzten dörflichen Wohngebiet geht ein gewisser Anteil an Besucher- sowie Lieferverkehr einher. Um diesem innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ein Bereich für den ruhenden Verkehr bereitzustellen, werden nördlich angrenzend an die Wendeanlage vier öffentliche Parkplätze ausgewiesen.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 beträgt rund 2,1 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächenbilanz, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Dörfliche Wohngebiete	15 270
Verkehrsflächen	2 780
davon bestehende Straßen	2 340
Planstraße	390
Parkplätze	50
Wald	3 360
Plangebiet – Gesamt	21 410

4. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Brennereiweg.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband Grevesmühlen zu vereinbaren.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzbereichsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzbereiche aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Für das Plangebiet wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden angenommen.

Westlich des Plangebietes, im Kreuzungsbereich Brennereiweg / Kaltenhofer Weg befindet sich ein Hydrant mit einer Löschwassermenge von 48 m³/h bis 96 m³/h. Der Hydrant liegt rund 240 m vom Plangebiet entfernt. Im Brennereiweg 15 befindet sich ein weiterer Hydrant mit einer Löschwassermenge von ebenfalls 48 m³/h bis 96 m³/h. Dieser befindet sich rund 300 m östlich des Plangebietes entfernt. Die Löschwasserversorgung ist somit gesichert.

Der Fachbereich IV Bauen- und Gemeindeentwicklung des Amtes Schönberger Land wies darauf hin, dass aus einsatztaktischen Gründen der freiwilligen Feuerwehr ein weiterer Hydrant, vorzugsweise im Kreuzungsbereich Brennereiweg / Weg Richtung Wilmstorf, errichtet werden sollte. Diesbezüglich wird sich die Stadt Dassow zu gegebener Zeit mit dem Zweckverband Grevesmühlen auseinandersetzen.

Der Zweckverband Grevesmühlen kann Löschwasser nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Die Löschwasserversorgung über das zentrale Trinkwassernetz ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung der Bereitstellung festlegen zu können. Im Ergebnis der Maßnahmen hat dann eine Erweiterung der bestehenden „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zur Löschzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband Grevesmühlen zu erfolgen.

4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind beim Zweckverband Grevesmühlen zu beantragen.

Ein Geotechnischer Bericht wurde für das Plangebiet durch das Geotechnische Sachverständigenbüro Reeck mit Sitz in Wismar durchgeführt. Der anstehende Boden besteht zum überwiegenden Teil aus Sanden, die an der Geländeoberfläche mit

Mutterboden durchsetzt sind. An einem Bohrpunkt folgt unter dem Sand ab etwa 2,70 m unter Gelände stark sandiger Ton. An einem weiteren Bohrpunkt wurde etwa 3,80 m unter Gelände Grundwasser angetroffen, in den weiteren Bohrungen wurde kein Grundwasser angetroffen.

Gemäß Geotechnischem Bericht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet in den Bereichen ohne Stauwasser generell möglich, die Kriterien nach ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) werden eingehalten. In den Bereichen mit Stauwasserständen sind die bindigen Auffüllungen und ggf. anstehende Betonschichten zuvor durch Bodenaustausch zu ersetzen.

Die satzungsrechtlichen Regelungen entsprechend § 32 Abs. 4 LWaG zur erlaubnisfreien Versickerung des Niederschlagswassers treffen in Kaltenhof (Trinkwasserschutzzone IIIA) nicht zu. Die Versickerung des Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

4.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stadt Dassow wird durch die e.dis AG mit Elektroenergie versorgt.

Die Stadt Dassow weist darauf hin, dass eine erdgasunabhängige Energie- und Wärmeversorgung, möglichst unter Einsatz von regenerativen Energien, wie Solar- und Erdwärme, als städtisches Entwicklungsziel formuliert wurde.

Eine Erdgasversorgung kann durch die Anbindung an das vorhandene Netz der Stadtwerke Lübeck gesichert werden.

Des Weiteren bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

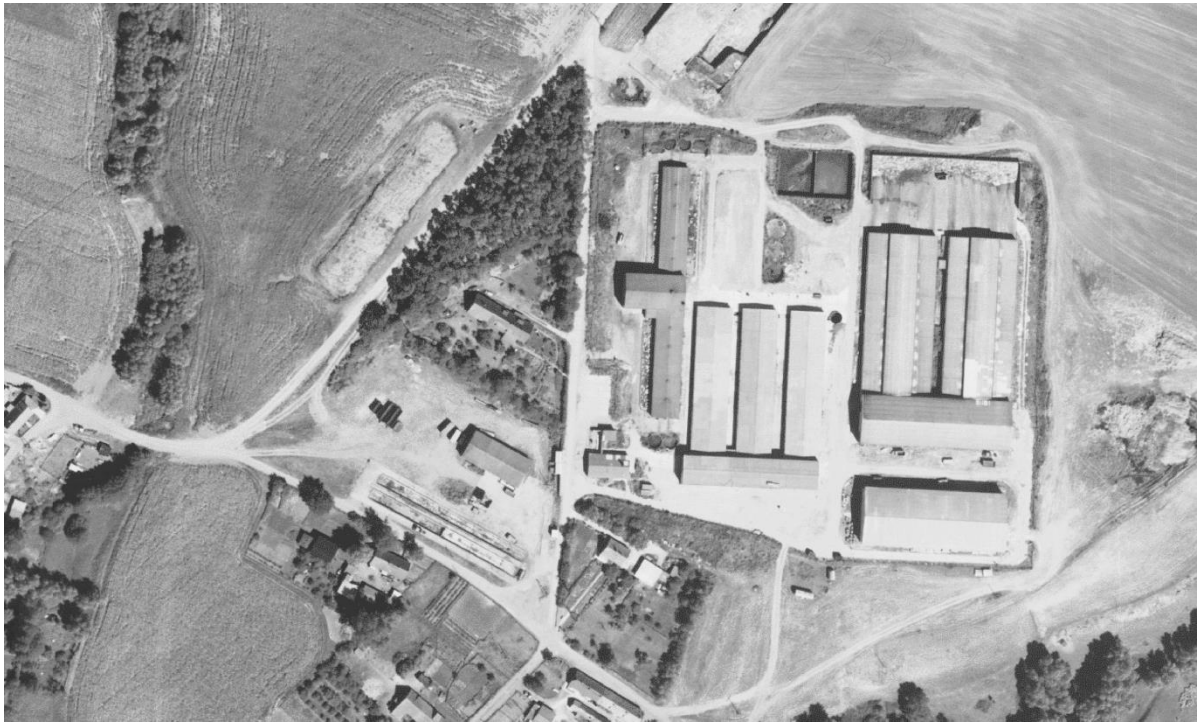
In der Stadt Dassow hat die Wemacom Telekommunikation GmbH eine Glasfaser-Infrastruktur aufgebaut. Im Bereich der Verkehrsfläche östlich des Plangebietes verlaufen Bestandsleitungen der Wemacom Telekommunikation GmbH.

Die Versorgungsträger werden als Träger öffentlicher Belange in das Planungsverfahren eingebunden.

4.4 Abfallentsorgung/Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet wird die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die vorhandenen Straßen sowie die Planstraße gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.



Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 1991, © GeoBasis DE/M-V 2024.



Luftbild des Plangebietes aus dem Jahr 2020, © GeoBasis DE/M-V 2024.

Innerhalb des Plangebietes befanden sich bis in die 1990er Jahre zwei Durchfahr-Siloanlagen. Laut Hinweisen von Anwohnern sind die Siloanlagen Anfang der 1990er Jahre mit Bauschutt aufgefüllt worden. Inhalt des Bauschuttes sollen laut den Hinweisen auch asbesthalte Baustoffe aus Dacheindeckungen gewesen sein. Die Hinweise

sind durch den Landkreis, untere Bodenschutzbehörde, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung an die Stadt Dassow herangetragen worden. Aufgrund des Kenntnisstandes möglicher Altlasten bzw. Altablagerungen wurde eine ergänzende und detaillierte Baugrunderkundung unter Berücksichtigung von möglichen Altlastenaspekten erarbeitet.

Durch das Ingenieurbüro Dr. Lehnert + Wittorf ist eine Baugrunderkundung und chemische Analytik (August 2023) des Bereiches der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen erarbeitet worden. Gemäß dem Gutachten des Ingenieurbüros weisen die untersuchten Böden weder Auffälligkeiten in den chemischen Analyseergebnisse auf, noch wurden im Zuge der durchgeführten Baugrunderkundung die vermuteten Fremdbestandteile in den vorhandene Auffüllungshorizonten festgestellt. Eine Verwertung der anstehenden Böden / Auffüllungen ist somit nach den Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung in oberflächennahen Bereichen möglich.

Das Ingenieurbüro weist darauf hin, dass im Bereich der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen massive Hindernisse in einer Tiefe zwischen 1,0 m bis 1,7 m unter Oberkante Gelände anstehen. Vermutlich wurden die ehemaligen Winkelstützwände der Anlage in die frühere Vertiefung umgekippt. Eine Baugrunderkundung unterhalb der massiven Hindernisse war durch das Ingenieurbüro nicht möglich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der Bauausführung mit großem Gerät die Hindernisse freizulegen, zu bergen und bei Bedarf das unterhalb der Hindernisse anstehende Material chemisch zu beproben ist. Falls die Vermutung der umgekippten Winkelstützwände zutrifft, so werden sich darunter keine weiteren größeren Auffüllungen befinden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich somit folglich keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden die Überreste der ehemaligen Durchfahr-Siloanlagen fachgerecht entsorgt.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

Im Rahmen der Geotechnischen Untersuchung wurde auch eine orientierende Altlastenvorerkundung durchgeführt. Demnach waren keine organoleptischen Auffälligkeiten in Geruch, Farbe und Aussehen, die offensichtlich auf eine Kontamination des Baugrundes hindeuten, festgestellt. Deshalb wurden drei Bodenmischproben chemisch-analytisch nach LAGA, Mindestprogramm Boden, untersucht. Zwei der drei Proben zeigten keine Auffälligkeiten. Die Mischprobe M02 (Sand) ist aufgrund eines leicht erhöhten TOC-Gehaltes (gesamter organischer Kohlenstoff) der LAGA Klasse Z1 zuzuordnen. Besondere Vorkehrungen müssen aufgrund dessen nicht getroffen werden.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Dassow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das geplante dörfliche Wohngebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen kommt, da die vorhandenen Straßen hauptsächlich durch die Anwohner sowie Besucher des Plangebietes genutzt werden. Auch der Durchgangsverkehr wird aufgrund der Lage des Plangebietes als eher gering eingeschätzt. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, sodass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Im Umfeld des Plangebietes wurden keine gewerblichen Immissionsquellen, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten, identifiziert. Der nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Landwirtschaftsbetrieb ist gemäß dem staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) als stillgelegt geführt. Die Anlagen der Schweinehaltung sind seit dem 30.06.2005 und die Rinderhaltungsanlagen seit dem 30.05.2013 stillgelegt. Die BImSchG-Genehmigung erlischt gemäß § 18 BImSchG u.a., wenn eine Anlage während eines Zeitraumes von mehr als drei Jahren nicht mehr betrieben worden ist. Demnach verfügt der Landwirtschaftsbetrieb über keine BImSchG-Genehmigung.

Darüber hinaus hält der Betrieb laut Aussagen des Sachgebietes Veterinärwesen des Amtes Schönberger Land (Amtstierarzt) seit über 20 Jahren keine Tiere mehr. Sofern eine Wiederaufnahme der Tierhaltung seitens des Landwirts angedacht ist, geht dies mit neuen Anforderungen an die Technik und dem Tierwohl einher. Eine intensive Nutzung der Stallanlagen durch Tierhaltung ist derzeit rechtlich nicht möglich.

Nach geltender Verkehrsauffassung ist somit nicht in absehbarer Zeit mit der Wiederaufnahme des Betriebes zu rechnen. Damit ist auch baurechtlich kein Bestandsschutz anzunehmen.

Die Stadt Dassow kommt aufgrund der vorgenannten Ausführungen zu dem Ergebnis, dass weitere immissionsschutzrechtliche Untersuchungen und Festsetzungen nicht erforderlich sind.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bodendenkmale betroffen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes das Baudenkmal (245) ‚Dassow-Kaltenhof, Brennereiweg 17, Wohnhaus‘ in der

Gemarkung Kaltenhof, Flur 1, Flurstück 45/2, bekannt. Alle Maßnahmen an dem Einzeldenkmal sind genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 DSchG M-V.

Die geplante Bebauung in der Gemarkung Kaltenhof, Flur 1, Flurstück 45/1 ist genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V, da sie sich in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmales befindet. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

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

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

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

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises wird hingewiesen.

Der vorliegende Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Teil 2 - Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 38 „Brennereiweg“ der Stadt Dassow werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 werden im Rahmen des Umweltberichtes die Schutzgüter Mensch, insbesondere menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Fläche, Landschaft, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Außerdem wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Eingriff in die Natur und Landschaft erstellt.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Stadt Dassow in der Ortslage Kaltenhof. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird die Fläche als gemischte Baufläche dargestellt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches stellt sich als Weidefläche und als gewerblich genutzte Fläche mit einem Gebäude dar. Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Daran schließt sich ein Hausgarten und ein Wohnhaus mit an. Das Plangebiet besitzt eine Fläche von rund 2,1 ha. Im Norden und Westen grenzt eine Ackerfläche an das Plangebiet an. Östlich grenzt der Geltungsbereich an einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzte Stallanlage an. Im Süden schließt sich die Bebauung der Ortslage Kaltenhof an. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung handelt es sich daher um eine Ergänzung des Siedlungszusammenhangs.

1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 38 besteht darin, den Ortsteil Kaltenhof planungsrechtlich zu ordnen und durch Nutzungen zu ergänzen, die den vorhandenen dörflichen Charakter erhalten. In einem Bereich, der südlich und südwestlich an Wohnbebauung angrenzt, soll durch die Ausweisung eines dörflichen Wohngebietes die Möglichkeit eröffnet werden, an attraktiver Stelle Dauerwohnnutzungen zu etablieren.

Dieses Ziel soll innerhalb der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes gemäß § 5a BauNVO erreicht werden. Nach Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes soll somit das Dauerwohnen planungsrechtlich zulässig sein.

2. Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze dargestellt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zum Entwurf der Planung.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter.

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)
Fläche	▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Pflanzen und Tiere	▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) ▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) ▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)
Landschaft	▪ BNatSchG ▪ NatSchAG M-V
Boden	▪ BBodSchG ▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
Wasser	▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) ▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL) ▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)
Klima/Luft	▪ BImSchG ▪ BImSchV
Kultur- und Sachgüter	▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

2.2 Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM, 2011)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Stadt Dassow befindet sich:

- In der Region Lübeck (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- im Tourismusentwicklungsraum (siehe Karte 4, RREP WM, 2011),
- teilweise im Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege (siehe Karte 5, RREP WM, 2001),
- und sie stellt teilweise einen Biotopverbund im weiteren Sinne dar (siehe Karte 6, RREP WM, 2011).

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM, 2008)

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Ostseeküstenland (1)
Großlandschaft:	Nordwestliches Hügelland (10)
Landschaftseinheit:	Dassower Becken (100)

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum bzw. im direkten Anschluss daran werden für das Plangebiet selbst kaum spezifische Aussagen getroffen. Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für den planungsrelevanten Bereich:

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist der Osten Stadt Dassow in einem kleinen Bereich als „Bereich mit hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden der Stadt Dassow ist teilweise als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ und teilweise als „Bereich mit hoher bis sehr hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008).
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist der Großteil der Stadt als „Bereich mit geringer bis mittlerer Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Die Stadt Dassow ist als niederschlagsnormal dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Die Stadt weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine geringe bis mittlere Schutzwürdigkeit für den planungsrelevanten Bereich auf (siehe Karte 8; GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist im planungsrelevanten Bereich mit der Stufe 1 – geringe Schutzwürdigkeit sowie mit der Stufe 3 – hohe Schutzwürdigkeit bewertet (siehe Karte 9, GLRP WM, 2008).
- Der Osten der Stadt Dassow ist bezüglich der Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft als „Bereich mit besonderer Bedeutung“ dargestellt (siehe Karte 13, GLRP WM, 2008).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 „Brennereiweg“ als gemischte Baufläche dargestellt. Mit der Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Landschaftsplan

Die Stadt Dassow besitzt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 keinen Landschaftsplan.

2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

In Bezug auf das Plangebiet lassen sich folgende Aussagen zu Schutzgebieten treffen:

- Europäisches Vogelschutzgebiet SPA DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ (westlich des Plangebietes, in ca. 500 m Entfernung)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung GGB DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (westlich des Plangebietes, in ca. 1 300 m Entfernung)

FFH-/SPA-Verträglichkeit

Eine Beeinträchtigung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung durch den Bebauungsplan Nr. 38 wird ausgeschlossen. Das GGB „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ befindet sich in einem Abstand von mindestens 1 300 m zum Geltungsbereich. Zusätzlich zu der großen Entfernung befindet sich bereits Bebauung zwischen dem Geltungsbereich und dem Schutzgebiet. Diese vorhandene Bebauung befindet sich zudem näher an dem genannten Schutzgebiet als das Plangebiet. Aus den genannten Gründen erfolgt durch den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow keine Beeinträchtigung des GGB.



Abb. 1: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 38 mit Umgebung und GGB (blaue Fläche)

Ebenso kann eine Beeinträchtigung des Europäischen Vogelschutzgebietes durch den Bebauungsplan Nr. 38 ausgeschlossen werden. Die Entfernung des Plangebietes zum SPA „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“ beträgt mindestens 500 m. Demnach ist die Entfernung zum SPA geringer als zum GGB. Allerdings befindet sich, genau wie beim GGB, bereits vorhandene Bebauung zwischen dem SPA und dem Geltungsbereich. Diese vorhandene Bebauung befindet sich in einem weitaus geringeren Abstand zum SPA (ca. 20 bis 70 m) als das Plangebiet. Aus diesem Grund entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet durch den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow.



Abb. 2: Plangebiet Bebauungsplan Nr. 38 mit Umgebung und SPA (braune Fläche)

Somit können erhebliche Beeinträchtigungen durch die hier betrachteten Planungsziele der maßgeblichen Bestandteile des Europäischen Vogelschutzgebietes und des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ausgeschlossen werden.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop:

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich 6 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- NWM00834 – Röhrichtbestände und Riede (Kartierungsjahr 1997) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 180 m Entfernung
- NWM00842 - Naturnahe Sümpfe; Seggen- und binsenreiche Nasswiesen (Kartierungsjahr 1997) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 70 m Entfernung
- Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (bei der Kartierung des Plangebietes und seiner Umgebung aufgenommen) – südwestlich des Plangebietes, in ca. 100 m Entfernung
- NWM00856 – Naturnahe Feldgehölze (Kartierungsjahr 1997) – westlich des Plangebietes, in ca. 45 m Entfernung
- Naturnahes Feldgehölz (bei der Kartierung des Plangebietes und seiner Umgebung aufgenommen) – südöstlich des Plangebietes, in ca. 130 m Entfernung

Im Rahmen der Erarbeitung des hier vorliegenden Bebauungsplanes erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Biotopstrukturen im Hinblick auf einen gesetzlichen Schutzstatus. Das im Geoportal M-V dargestellte gesetzlich geschützte Biotop NWM00858-Naturnahes Feldgehölz fällt aufgrund seiner aktuellen Lage, von zwei Seiten angrenzend an die Ortslage und an Verkehrswege, nicht mehr unter den Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Naturnahe Feldgehölze, welche gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind, müssen von drei Seiten an die freie Landschaft

angrenzen. Das ist bei dem Gehölzbiotop im Norden des Geltungsbereiches (NWM00858-Naturnahes Feldgehölz) nicht gegeben. Das Naturnahe Feldgehölz (NWM00854) 120 m östlich des Plangebietes entspricht auf einer Länge von 145 m (nördlich des Brennereiweges) ebenfalls nicht dem Kriterium der Lage in der freien Landschaft und fällt in diesem Bereich deshalb nicht unter den Schutz des § 20 NatSchAG M-V. Das Biotop NWM00839-Seggen- und binsenreiche Nasswiese ist weiterhin durch den § 20 NatSchAG M-V geschützt, stellt sich aktuell allerdings als Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte dar.

Es wurden keine weiteren Biotopstrukturen aufgefunden, die einen Schutzstatus besitzen. Für die in der LINFOS-Datenbank aufgeführten (oben aufgelisteten) und noch vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope entfällt eine weitere Untersuchung.



Abb. 3: Darstellung der geschützten Biotope im Plangebiet und im Umfeld gemäß LINFOS-Datenbank (200 m) des Plangebietes, aktuelle gesetzlich geschützte Biotop sind gekennzeichnet.

© GeoBasis DE/M-V 2021.

Die vorhandenen gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützten Biotope befinden sich bereits angrenzend oder umgeben von der Ortslage Kaltenhof. Somit bestehen bereits anthropogene Vorbelastungen für diese Biotope. Mit der vorliegenden Planung wird die Ortslage geringfügig ergänzt bzw. neu geordnet, es entstehen ca. 13 Einzelhäuser. Dadurch entsteht Bebauung zentral in der Ortslage. Die zusätzlichen Auswirkungen wurden mit der vorliegenden Planung überprüft. Dementsprechend

befindet sich die bereits vorhandene Bebauung näher an den geschützten Biotopstrukturen als die geplante Bebauung. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und damit verbundenen Vorbelastung, entstehen durch den Bebauungsplan Nr. 38 keine erheblichen Beeinträchtigungen im Sinne des § 20 NatSchAG M-V der geschützten Biotope.

Waldbelange

Im Norden des Plangebietes befindet sich Wald. Dieser bleibt mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 38 erhalten. Der Waldabstand von 30 m zu Hauptgebäuden wird eingehalten.

Hinweise zum gesetzlichen Waldabstand

Gemäß § 20 LWaldG ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Die oberste Forstbehörde wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung hiervon Ausnahmen zu bestimmen.

Nach § 2 der Waldabstandsverordnung (WabstVO) M-V können von der Einhaltung des Waldabstandes Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die nicht zu Wohnzwecken oder den vorübergehenden Aufenthaltsort von Menschen dienen. Dazu gehören als Beispiel Garagen und andere überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Bootschuppen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Nach § 3 der WabstVO M-V darf von der Einhaltung des Waldabstandes keine Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um Anlagen handelt, die zu Wohnzwecken oder den vorübergehenden Aufenthaltsort von Menschen dienen. Dazu gehören auch Wochenendhäuser, Ferienhäuser sowie Gartenlauben nach dem Bundeskleingartengesetz.

Hinweise zur Bestandsbebauung außerhalb von Baufeldern

Gemäß von Aussagen der Forstbehörde, gilt für die Bestandsbebauung außerhalb der Baufelder des eingereichten Bebauungsplanes der forstrechtliche Bestandsschutz nur solange, wie das vorhandene Gebäude selbst seinen Bestand hat. Damit verbunden dürfen also nur Instandhaltungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Veränderungen, die dagegen die Identität oder Statik des Gebäudes berühren, wie beispielsweise Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder ein Abriss mit Neubau, sind von der forstbehördlichen Zustimmung grundsätzlich ausgenommen.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Abs. 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso

wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

3.2 Schutzgut Mensch

Bewertungskriterien

- Lärmimmissionen
- Visuelle Wahrnehmung
- Erholungsnutzung
- Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Basisszenario

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 soll die Erweiterung der bestehenden Bebauung der Ortslage Kaltenhof auf einer bislang gewerblich genutzten Fläche und einer Weide erfolgen. Es ist eine Dauerwohnnutzung vorgesehen.

Im Umfeld der Ortslage werden die Flächen überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Südwestlich grenzt die Ortslage Kaltenhof an.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärmimmissionen

Die Stadt Dassow hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass es für das geplante dörfliche Wohngebiet zu keinen schädlichen Lärmimmissionen kommt, da die vorhandenen Straßen hauptsächlich durch die Anwohner sowie Besucher des Plangebietes genutzt werden. Auch der Durchgangsverkehr wird aufgrund der Lage des Plangebietes als eher gering eingeschätzt. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, sodass hier keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Umfeld des Plangebietes wurden keine gewerblichen Immissionsquellen, die zu unzulässigen Beeinträchtigungen führen könnten, identifiziert. Die Nutzung der ehemaligen Stallanlagen durch einen Landwirt ist in ländlichen Räumen zu tolerieren ebenso wie die damit einhergehenden landwirtschaftlichen Verkehre. Innerhalb des Plangebietes sind ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten.

Visuelle Wahrnehmung

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Kaltenhof. Der Geltungsbereich ist von der Straße Brennereiweg einsehbar. Die geplante Bebauung bzw. Nutzungen fügen sich in den dörflichen Zusammenhang ein.

Erholungs- und Freizeitnutzung

Den überplanten Flächen ist in ihrer jetzigen Ausprägung eine geringfügige Erholungsfunktion zuzuordnen. Die gewerblich genutzte Fläche stellt sich als Grünfläche mit einem Gebäude dar, welches als Gaststätte genutzt wurde. Diese ist seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb. Daran anschließend befindet sich im Norden ein

Wohnhaus mit Hausgarten. Der übrige Geltungsbereich wird als Weidefläche genutzt. Der gesamte Geltungsbereich besitzt demnach nur eine geringe Erholungsfunktion.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Die Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsgebundene Erholung wird nicht zunehmen.

Der Geltungsbereich besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung in weiten Teilen dementsprechend keine Eignung als Erholungsraum.

Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer bestehenden Ortslage.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt der zum Teil ungeordnete Zustand des Geltungsbereiches bestehen. Der städtebauliche Missstand würde nicht Beseitigt werden.

Zusammenfassung

Insgesamt geht die Stadt davon aus, dass es durch die Planung nicht zu beträchtlichen negativen Auswirkungen auf die vorhandene Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Kaltenhof kommen wird, da sie bereits anthropogen vorbelastet ist. Es kann von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ausgegangen werden.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Pflanzen

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biotoptypen

Biologische Vielfalt

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

Basisszenario

Tiere

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europa-rechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

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

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Pflanzen

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage von Vermessungen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu ermitteln.

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,
2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
3. Pappeln im Innenbereich,
4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
5. Wald im Sinne des Forstrechts,
6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen, Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung erstellt. Diese bildet u.a. die Grundlage für die Ermittlung der Eingriffe. Ein Großteil des Plangebietes wird als dörfliche Wohngebiet charakterisiert. Dieses Biotop besitzt

eine niedrige Wertigkeit. Der Norden des Plangebietes kennzeichnet sich durch Wald, dieser besitzt eine höhere Wertigkeit und bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten.

Biologische Vielfalt

In den Bereichen der gewerblich genutzten Fläche mit Versiegelung und der Weidefläche kann die biologische Vielfalt als gering eingestuft werden. Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch Grünland, bereits versiegelten Bereichen und Wald charakterisiert. Insbesondere in den Randbereichen sind Gehölzstrukturen vorhanden.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Tiere

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erarbeitet. Dieser ist Anlage diesem Dokument beigelegt. Es wurde ein potentiell Vorkommen der Artengruppen Fledermäuse und Brutvögel festgestellt. Mit dem Einhalten von Bauzeitenregelungen und einer bauökologischen Begleitung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Pflanzen

Mittig im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume. Einer dieser Bäume ist gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Mit der Umsetzung der Planungsziele müssen diese Bäume entfernt werden.

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Tab. 2: Funktionsverlust durch Baumrodungen gemäß Baumschutzkompensationserlass M-V.

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Weide (Salix)	160	2
Ausgleich Einzelbäume - Gesamt			2

Die Stadt Dassow möchte die Ausgleichspflanzungen im Plangebiet durchführen. Dazu dienen 2 der heimischen Laubbäume, die pro Hausgarten zu pflanzen sind.

Biologische Vielfalt

Aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung wird die biologische Vielfalt generell als gering eingestuft. Als artenreicher sind lediglich die Waldbereiche zu bewerten. Der Wald im Norden des Geltungsbereiches bleibt von der Planung unberührt.

Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung blieben die bestehenden Habitate erhalten. Mit einer bleibenden anthropogenen Nutzung dieses Bereiches ist nicht von einer Erhöhung der biologischen Vielfalt auszugehen.

Bewertung - Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Tiere

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind potentiell Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG möglich. Aus diesem Grund wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Dieser zeigt notwendige Maßnahmen auf, um das Eintreten dieser Verbotsstatbestände zu verhindern.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG Abs. 1 kann durch eine Bauzeitenregelung für die Entfernung von Gehölzstrukturen und eine bauökologische Begleitung zum Abriss des Gaststättengebäudes verhindert werden.

Pflanzen

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung und aktuellen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten. Die vorhandenen Bäume würden bei Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben.

Biologische Vielfalt

Insgesamt sind in Bezug auf die biologische Vielfalt eher geringe Auswirkungen zu erwarten. Gartenflächen in unterschiedlicher Ausprägung tragen zur Erweiterung der biologischen Vielfalt bei. Sogenannte Schottergärten werden ausgeschlossen.

3.4 Schutzgut Boden

Bewertungskriterien

- Filter- und Pufferfunktion
- Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- Wertvoller Boden, Kulturgut
- Anthropogene Beeinträchtigungen
- Altlasten

Basisszenario

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut Boden wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich Dassow folgende Bodentypen verzeichnet: Sand- Braunerde; Sandersande, ohne Wassereinfluss, eben bis kuppig.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung Bodengutachten

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die Nutzung und bestehende Bebauung bereits verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Es erfolgt die Nachnutzung eines bereits vorbelasteten Standortes. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Die zusätzlichen Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Tab. 3: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der gewerblichen Nutzung, des Hausgartens und der Weideflächen eingeschränkt. In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden keine potentiellen Wirkfaktoren/potentielle Beeinträchtigungen für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen als Habitatverlust benannt.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Gemäß Geotechnischem Bericht ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet in den Bereichen ohne Stauwasser generell möglich, die Kriterien nach ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) werden eingehalten. In den Bereichen mit Stauwasserständen sind die bindigen Auffüllungen und ggf.

	anstehende Betonschichten zuvor durch Bodenaustausch zu ersetzen.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich bekannte Altablagerungen, in Form ehemaliger Siloanlage. Diese wurden gemäß den Hinweisen aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Kenntnis genommen und korrigiert. Weiterhin wurden die Hinweise aus der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung zu Kenntnis genommen, dass sich auf der Fläche Altlasten, in Form von asbesthaltigem Bauschutt befinden können. Dementsprechend erfolgte eine zusätzliche Baugrunduntersuchung im Jahr 2023. Im Ergebnis wurden Betonhindernisse angetroffen. Hierbei handelte es sich aller Wahrscheinlichkeit nach um die ehemaligen Winkelstützwände der Siloanlagen. Fremdstoffanteile in Form von asbesthaltigen Dachbaustoffen wurden im Zuge der durchgeführten Baugrunderkundung nicht angetroffen. Die Bauschuttreste werden im Zuge der Baufeldräumung fachgerecht entsorgt.

Im Rahmen der Geotechnischen Untersuchung wurde auch eine orientierende Altlastenvorerkundung durchgeführt. Demnach waren keine organoleptischen Auffälligkeiten in Geruch, Farbe und Aussehen, die offensichtlich auf eine Kontamination des Baugrundes hindeuten, festgestellt. Deshalb wurden drei Bodenmischproben chemisch-analytisch nach LAGA, Mindestprogramm Boden, untersucht. Zwei der drei Proben zeigten keine Auffälligkeiten. Die Mischprobe M02 (Sand) ist aufgrund eines leicht erhöhten TOC-Gehaltes (gesamter organischer Kohlenstoff) der LAGA Klasse Z1 zuzuordnen. Besondere Vorkehrungen müssen aufgrund dessen nicht getroffen werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes erhalten bleiben. Die bestehende Bodenfunktion würde keine weitere Verschlechterung erfahren. Auf die bestehenden Vorbelastungen wurde bereits eingegangen, so dass von einer geringen bestehenden Bodenfunktion auszugehen ist.

Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Nachnutzung einer bereits vorbelasteten Fläche wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt.

Unter Berücksichtigung des notwendigen Ausgleiches für die Versiegelung sowie der bestehenden Vorbelastungen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

3.5 Schutzgut Wasser

Bewertungskriterien

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

- Selbstreinigungsfunktion Oberflächengewässer
- Lebensraumfunktion der Gewässer und ihrer Uferbereiche
- Gewässerbeeinträchtigungen durch ufernahe Nutzung

Trinkwasserschutzzone

- Schutzstatus

Basisszenario

Grundwasser

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank mit ≤ 2 m und > 10 m angegeben. Die Grundwasserressourcen werden als genutztes Dargebot dargestellt.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Oberflächengewässer vorhanden. Diese stellen sich als Gartenteiche innerhalb des Hausgartens dar.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone 3a.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Nach Aussagen des Geotechnischen Berichtes durch das Geotechnische Sachverständigenbüro Reeck mit Sitz in Wismar ist der Boden innerhalb des Plangebietes versickerungsfähig.

Oberflächengewässer

Die vorhandenen Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches werden mit der Umsetzung der Planung möglicherweise entfernt.

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserschutzgebietsverordnung Dassow-Prieschendorf (MV_WSG_2031_04). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzone keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

Bewertung – Schutzgut Wasser

Es ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser auszugehen.

3.6 Schutzgut Fläche

Bewertungskriterien

- Größe der zusammenhängenden Freiflächen
- Naturnähe der Freiflächen
- Belastung der Freiflächen durch Lärm und Luftschadstoffe
- Flächenverbrauch

Basisszenario

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 2,1 ha. Aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung und dem Wohngebäude mit Hausgarten ist das Plangebiet dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Insbesondere an der nördlichen Seite sind Gehölzstrukturen als Abgrenzung gegenüber der freien Landschaft vorhanden.

Aufgrund der aktuellen Nutzung haben sich keine höherwertigen Vegetationsstrukturen entwickelt. Es sind Gebäude (Wohnhaus und ehemalige Gaststätte) vorhanden. Auf dem gewerblich genutzten Gelände und in dem Hausgarten mit Wohngebäude sind aktuell ca. 30% der Fläche versiegelt.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Innerhalb des Plangebietes ist die Schaffung von Wohnbaugrundstücken vorgesehen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl ist eine Versiegelung von max. 40% zzgl. einer 50% Überschreitung für Nebenanlagen möglich. Es entstehen ortsübliche Wohngrundstücke. Eine zusätzliche Zerschneidung der freien Landschaft erfolgt nicht.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die derzeitige Nutzung weiter bestehen. Für die Stadt Dassow steht die Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche im Siedlungszusammenhang bei hoher Nachfrage an Wohnraum im Vordergrund.

Bewertung – Schutzgut Fläche

Die Nachnutzung anthropogen vorbelasteter Bereiche ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen. Derzeit stellt das Plangebiet teilweise einen städtebaulichen Missstand dar.

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

3.7 Schutzgut Luft und Klima

Bewertungskriterien

- Veränderung des Klimas
- Veränderung der lufthygienischen Situation
- Vegetation als klima- und lufthygieneregulierende Faktoren
- Klimawandel

Basisszenario

Das Plangebiet ist aufgrund der Nähe zur Ostsee maritim beeinflusst. Typisch für diese Region sind hohe Windstärken und eine hohe Luftfeuchte. Dassow liegt gemäß der Textkarte 7 des GLRP in einem niederschlagsnormalen Gebiet.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Klima sind nur im mikroklimatischen Bereich durch die Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Die geplante Versiegelung mindert die bisher bestehende Kaltluftbildung auf den Grünlandflächen. Auf der anderen Seite sorgen geplante (gut bewässerte) Grünflächen wiederum für eine Kaltluftproduktion (z.B. Rasenflächen, Hausgärten).

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich die derzeitigen Klimaparameter nicht verändern.

Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

Basisszenario

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befindet sich ein Baudenkmal innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen des vorhandenen Baudenkmals im Norden des Plangebietes.

Die geplante Bebauung in der Gemarkung Kaltenhof, Flur 1, Flurstück 45/1 ist genehmigungspflichtig gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 DSchG M-V, da sie sich in unmittelbarer Umgebung des Baudenkmales befindet. Eine denkmalrechtliche Genehmigung bzw. andere Genehmigungen können nur auf Antrag und nach Anhörung bzw. im Einvernehmen gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V mit der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege - LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich

anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung wäre keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

Bewertung - Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter notwendig.

3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Bewertungskriterien

- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit
- Charakter/Erkennbarkeit
- Erholung

Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Als Landschaftsbild wird die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft als Teil der Erdoberfläche in seiner räumlichen sowie zeitlichen Variabilität bezeichnet. Es ergibt sich aus der Art der Ausprägung der Landschaftselemente und deren Zusammenstellung. Die Einschätzung der Landschaftsbildeinheiten unterliegt folgenden Bewertungskriterien:

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

- Vorkommen gebietsspezifischer Landschaftselemente, landschaftstypische natürliche Erscheinungen und Strukturen, sinnlich wahrnehmbare Wirkungen ausgehend vom Relief, vom Wasser, von der Vegetation, von der Bebauung und der Nutzung

Natürlichkeit:

- Vorhandensein von Biotopstrukturen der traditionellen Kulturlandschaft, Interpretation der Eingriffs- und Flächennutzungsintensität des Menschen, Wahrnehmung und Bewertung technischer Landschaftsbestandteile

Eine Beschreibung der Charakteristik des Plangebietes ist im nächsten Punkt dargestellt. In Bezug auf die hier dargestellten Kriterien lassen sich für das Plangebiet folgenden Aussagen zusammenfassen:

Vielfalt

Das Plangebiet ist im Norden durch den Wald und das Wohngrundstück mit Hausgarten strukturiert. Die Grünflächen im Zentrum des Geltungsbereiches und die Weidefläche sind monoton ausgestaltet. Aus diesem Grund wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

Eigenart und Schönheit

Innerhalb des Plangebietes sind der Wald und die Weide als landschaftstypische Strukturen vorhanden. Die zentrale Fläche des Geltungsbereiches wird durch die gewerbliche Nutzung dominiert. Dementsprechend werden die Eigenart und Schönheit als stark beeinträchtigt eingeschätzt.

Natürlichkeit

Das Plangebiet ist durch die anthropogene Nutzung nahezu vollständig anthropogen überformt.

Charakter/Erkennbarkeit

Das Orts- und Landschaftsbild ist aktuell durch die unterschiedlichen Strukturen im Plangebiet geprägt (Wald, Hausgarten, gewerbliche Fläche, Grünland). Im Norden wird das Plangebiet durch den Wald begrenzt. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen durch die ungeordnete gewerbliche Fläche, welche sich zentral im Geltungsbereich befindet. Dieser Bereich besitzt keine klare Struktur, dadurch entsteht ein ungeordneter Eindruck.

Erholung

Derzeit unterliegt das Plangebiet einer geringen Freizeit und Erholungsnutzung.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

Mit der Umsetzung der Planungsziele kommt es zu einer Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Kaltenhof. Landschaftsgliederndes Strukturelement ist vor allem der Wald im Norden des Plangebietes, dieser bleibt erhalten. Es dominiert aktuell ungeordneter Zustand der gewerblich genutzten Fläche. Das städtebauliche Konzept sieht eine Ortsangepasste Bebauung vor. Somit sind positive Auswirkungen in Bezug auf den allgemeinen Eindruck der Schönheit der Landschaft zu erwarten.

Charakter/Erkennbarkeit

Die Stadt Dassow hat sich im Zusammenhang mit der Ergänzung von Wohnbauflächen mit dem vorhandenen Orts- und Landschaftsbild auseinandergesetzt.

Es handelt sich um einen zentralen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Im Süden schließt sich weitere Wohnbebauung an und die östlich gelegenen Flächen wurden landwirtschaftlich genutzt. In nördliche Richtung befinden sich Ackerflächen, die durch einen Wald vom Plangebiet abgegrenzt sind. Im Westen grenzen Ackerflächen an. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und Gestaltung ist das Plangebiet selbst auch dem Siedlungsbereich zuzuordnen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt keine Erweiterung der Siedlung in die freie Landschaft.

Das städtebauliche Konzept greift die vorhandenen Grünstrukturen auf. In dem Randbereich in nördliche Richtung bleibt der Wald zur Abgrenzung von Siedlungsbereichen bzw. als Übergang zur freien Landschaft erhalten. Es handelt sich um relativ

großzügige Grundstückgrößen, so dass hier von der Anlage von ansprechenden Hausgärten auszugehen ist.

Die Gestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten innerhalb des Plangebietes wird durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen. Alle übrigen Versiegelungen innerhalb des Gartenbereiches sind als Teil der maximalen Versiegelung gemäß der zulässigen Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung und damit das ungeordnete Bild in diesem Bereich erhalten bleiben.

Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Aufgrund der dargestellten Argumentation und beschriebenen gestalterischen Konzeption des Plangebietes sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingeschätzt. Im Gegenteil, es erfolgt eine Aufwertung durch die Beseitigung ungeordneter Strukturen.

3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Wie den einzelnen Schutzgutkapiteln entnommen werden kann, erfüllen bestimmte Strukturen im Plangebiet vielfältige Funktionen. Umweltfachliche Entwicklungsziele und Wirkungen auf die Schutzgüter können sich gegenseitig sowohl positiv als auch negativ verstärken oder abschwächen.

Maßgeblich für die Planung ist die zusätzliche Versiegelung. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Gemindert werden diese Auswirkungen durch die bestehende Versiegelung.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

3.11 Störfälle

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen und der zentralen Ortslage sind diese dort auch nicht zu erwarten.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 38 ist eine Nachverdichtung der zentralen Ortslage mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Das Gebäude der ehemaligen Gaststätte wird hierbei vollständig zurückzubaut. Ein städtebaulicher Missstand innerhalb der Ortslage wird somit behoben. Die Erschließungsstraße zum geplanten Baugebiet bindet im Süden an den Brennereiweg an.

Nutzung von natürlichen Ressourcen

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unterschiedliche Bereiche (Wald, Hausgarten, gewerbliche Fläche, Weide). Zum Zeitpunkt der Kartierung konnten keine höherwertigen Biotoptypen festgestellt werden. Der Wald im Norden des Plangebietes soll mit Umsetzung der Planung erhalten werden.

Art und Menge an Emissionen

Die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Dassow sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen, weil es sich um eine Nachverdichtung in zentraler Ortslage handelt.

Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Stadt Dassow bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Nachverdichtung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder sonstigen Denkmäler. Risiken für die Umwelt sind aufgrund einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

Auswirkungen der Planung auf das Klima

Durch die bauliche Erweiterung als Nachverdichtung der zentralen Ortslage sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die jetzige Nutzung und damit der ungeordnete Bereich, zentral in der Ortslage Kaltenhof, bestehen bleiben.

Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortwahl

Die Stadt Dassow nutzt die Möglichkeit der Nachverdichtung innerhalb einer bestehenden Ortslage Kaltenhof. Diese Möglichkeit ist der Ausweisung neuer Wohngebiete am Siedlungsrand vorzuziehen. Gleichzeitig soll hier ein städtebaulicher Missstand zentral in der Ortslage beseitigt werden.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime im dörflichen Raum hält in der Stadt Dassow weiterhin an. Weitere Flächen innerhalb der Stadt Dassow stehen aktuell nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auf eine Alternativenprüfung verzichtet.

Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planaufstellung ist das Ziel, die Ortslage Kaltenhof dem Ortsbild entsprechend zu ergänzen. Dazu orientiert sich die geplante Wohnbebauung des städtebaulichen Konzeptes an den vorhandenen wohnbaulichen Strukturen im Umfeld. Mit der Errichtung neuer Wohngebäude reagiert die Stadt zudem auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Stadtgebiet.

Der Stadt Dassow hat sich bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit dem Ortsteil Kaltenhof beschäftigt. Hauptaugenmerk bei der weiteren Entwicklung ist vor allem die Bewahrung des dörflichen Charakters. Die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes wurde zwar in den Gremien diskutiert, erscheint aber aufgrund der ländlichen Prägung nicht das geeignete Mittel zu sein. Innerhalb von Allgemeinen Wohngebieten ist lediglich die Kleintierhaltung zulässig, die an dieser Stelle im Stadtgebiet aber nicht ausreichend ist. Im Ortsteil Kaltenhof gibt es unter anderem Pferde und Hühner. Als geeignetes Planungsinstrument hat sich die Stadt Dassow deshalb für die Entwicklung eines dörflichen Wohngebietes entschieden. Dörflichen Wohngebiete (MDW) dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die aktuellen Nutzungen lassen sich diesem Baugebietstyp am ehesten zuschreiben.

Vermeidungsgebot

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.

Mit der Umsetzung der hier betrachteten Planung erfolgt die Nachnutzung einer gewerblich genutzten Fläche sowie eine Umnutzung von Weideflächen. Diese Vorgehensweise ist grundsätzlich dem zusätzlichen Flächenverbrauch in der freien Landschaft zu bevorzugen.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Ergebnisse der städtebaulichen Eingriffsregelung nachfolgend abgearbeitet:

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. § 15 Absatz 3 des Bundesnaturschutzgesetzes gilt entsprechend. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

Die Aufnahme der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“, Schriftenreihe des LUNG M-V 2013, Heft 2.

5.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache gemäß der benannten Fachschriften, da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (HzE) werden die naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen über die Kriterien „Regenerationsfähigkeit“ und „Gefährdung“ in Anlehnung an die Rote Liste der gefährdeten Biotoptypen Deutschlands (BfN, 2006) bestimmt. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Jeder Wertstufe wird bei der vereinfachten Biotopwertansprache

ein durchschnittlicher Biotopwert zugeordnet. Ausnahme bildet die Wertstufe 0, bei der sich der durchschnittliche Biotopwert nach der Formel 1 abzüglich Versiegelungsgrad berechnet (HzE - 2.1 Ermittlung des Biotopwertes).

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Ortslage Kaltenhof.

Gemäß der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen aufgelistet. Für Wohngebiete sind jeweils Wirkbereiche I von 50 m und Wirkbereiche II von 200 m festgelegt. Aus diesem Grund wurde ein Umfeld von 200 m um das Plangebiet betrachtet.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Biotoptypen des planungsrelevanten Bereiches hinsichtlich der Bewertung der qualitativen Ausprägung der Werte und der Funktionen des jeweiligen Biotoptyps dargestellt. Im Anschluss sind die einzelnen Biotoptypen verbal beschrieben.

Tab. 4: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs und der Umgebung.

Nr. Biotoptyp		Biotoptyp M-V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
1.8.5	WKX	Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte	1	1,5
2.2.1	BFX	Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten	2	3
6.4.2	VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	2	3
6.5.1	VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	3	6
9.2.3	GMA	Artenarmes Frischgrünland	2	3
9.3.3	GIM	Intensivgrünland auf Mineralstandorten	1	1,5
12.1.1	ACS	Sandacker	0	1
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1	1,5
13.2.3	PHZ	Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen	1	1,5
14.5.1	ODF	Ländlich geprägtes Dorfgebiet	0	0,8
14.7.3	OVU	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	0	0,5
14.7.4	OVW	Wirtschaftsweg, versiegelt	0	0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1	1,5

Biotope innerhalb des Plangebietes

1.8.5 Kiefernmischwald trockener bis frischer Standorte (WKX)

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Mischwald, der vor allem durch Kiefern charakterisiert wird.

5.6.5 Zierteich (SYZ)

Mittig des Plangebietes befindet sich ein auf Teichfolie begründeter Gartenteich. Aufgrund seiner geringen Größe von ca. 21 m² ist er nicht als geschütztes Biotop anzusprechen.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Im westlichen Bereich des Plangebietes schließt sich südlich an den Hausgarten eine Grünlandfläche an. Diese ist als erweiterter Teil des Hausgartens zu betrachten. Die Bewohner des Hauses im Norden des Geltungsbereiches nutzten diese Grünlandfläche für die Haltung von Gänsen. Dadurch ist diese Fläche eng mit dem bewohnten Grundstück verknüpft und als Teil des Siedlungsbereiches anzusehen. Innerhalb der Fläche liegt ein kleiner Gartenteich, der die Grenze zu dem intensiv genutzten Grünland bildet.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich zwei Grünlandfläche. Die südliche wird als Weide für Pferde genutzt. Die westlich wird teilweise für die Haltung von Geflügel genutzt und regelmäßig gemäht.

13.2.3 Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen (PHZ)

Im Westen und Süden wird das Plangebiet durch jeweils eine Hecke begrenzt. Beide Hecken grenzen den Siedlungsbereich der Ortslage Kaltenhof zur freien Landschaft hin ab.

14.5.1 Ländliche geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Ortslage Kaltenhof. Diese ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzungen.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Der Geltungsbereich wird durch den Brennereiweg geteilt. Dieser ist in diesem Bereich unversiegelt aber durch das Befahren mit Fahrzeugen stark verdichtet. Wenngleich hier keine Versiegelung durch beispielsweise Pflasterung oder Asphaltierung vorliegt, scheint es nicht gerechtfertigt, für Zierrasenflächen und den stark verdichteten Brennereiweg den gleichen Biotopwert anzusetzen. Die Stadt weicht deshalb in diesem Punkt von den Hinweisen zur Eingriffsregelung (HzE) ab und berechnet den stark verdichteten Bereich des Brennereiweges mit einem Biotopwert von 0,5.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Östlich des Plangebietes grenzt ebenfalls der Brennereiweg an, in diesem Abschnitt ist die Straße versiegelt.

Biototypen außerhalb des Plangebietes

2.2.1 Feldgehölz aus überwiegend heimischen Baumarten (BFX)

Südlich und Östlich der Ortslage Kaltenhof befindet sich eine Gehölzstruktur, welche entlang eines Baches verläuft.

6.4.2 Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte (VHF)

Südwestlich des Geltungsbereiches befinden sich feuchte Landschaftsbereiche, welche mit Hochstauden bewachsen sind.

6.5.1 Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte (VWN)

Ebenfalls sind Gebüschstrukturen in diesen feuchten Landschaftsbereichen südwestlich des Plangebietes vorhanden.

9.2.3 Artenarmes Frischgrünland (GMA)

Im Südwesten grenzt eine Grünlandfläche an den Geltungsbereich an.

9.3.3 Intensivgrünland auf Mineralstandorten (GIM)

Südlich der Ortslage befinden sich weitere Grünlandflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

12.1.1 Sandacker (ACS)

Der Geltungsbereich ist umgeben von landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerflächen.

13.1.1 Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX)

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand, welcher unmittelbar an die Ortslage Kaltenhof angrenzt.

14.5.1 Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF)

Die Ortslage Kaltenhof ist geprägt durch Wohnbebauung und landwirtschaftliche Nutzung.

14.7.3 Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt (OVU)

Im Süden des Geltungsbereiches verläuft ein Abschnitt des Brennereiweges, dieser ist in diesem Bereich nicht versiegelt.

14.7.4 Wirtschaftsweg, versiegelt (OVW)

Östlich des Plangebietes verläuft ein weiterer Abschnitt des Brennereiweges, In diesem Bereich ist der Weg versiegelt.

14.11.2 Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Stallanlage.

5.3 Eingriffsbilanzierung

Das Plangebiet besteht aus Weideflächen, einem gewerblich genutzten Bereich, einem Hausgarten mit vorhandenem Wohngebäude und einem Wald. Planungsziel ist die Ergänzung der Siedlungsfläche im nordwestlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Das Plangebiet wird als Dörfliches Wohngebiet ausgewiesen.

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gemäß Biotoptypenkatalog/Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind.

Nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“

als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen

Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.



Abb. 4: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 38 der Stadt Dassow, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2021.



Abb. 5: Biotopkartierung für das Plangebiet B-Plan Nr. 38 und Umgebung (200 m) der Stadt Dassow, Legende bzw. Abkürzungserklärung siehe vorangegangene Tabelle, Eigene Darstellung nach Angaben aus dem Luftbild, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung

Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

- < 100 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 0,75
- > 625 m Abstand zu vorhandenen Störquellen = Lagefaktor 1,25

Das Plangebiet befindet sich zentral in der Ortslage Kaltenhof. Die angrenzenden Bereiche sind durch Bebauung und weitere Siedlungsnutzungen sowie durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt. Dementsprechend wird ein Lagefaktor von 0,75 veranschlagt.

Das Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung wird wie folgt berechnet:

Fläche [m ²] des betroffenen Biotoptyps	X	Biotopwert des betroffenen Biotoptyps	X	Lagefaktor	=	Eingriffsäquivalent für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung [m ² EFÄ]
---	---	---------------------------------------	---	------------	---	---

Innerhalb des Plangebietes, im Biotoptypen „Ländlich geprägtes Dorfgebiet“ (ODF), sind bereits Flächen mit Bebauung bzw. Versiegelung vorhanden (Gebäude, Fahrspuren, Betonflächen). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden nur die zusätzlichen

Eingriffe berücksichtigt. Im Bereich des Biotoptypen Ländliches Dorfgebiet (ODF) ist ein Hausgarten vorhanden, der in seiner Art erhalten bleibt. Dementsprechend verändert sich der Biotopwert der Fläche nicht.

Tab. 5: Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung.

Biotoptyp	Fläche (m²)	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
Dörfliches Wohngebiet				
SYZ	21	1	0,75	16
GMA	187	3	0,75	421
GIM	5.565	1,5	0,75	6.261
ODF	4.782	0,6	0,75	2.188
PHZ	727	1,5	0,75	818
Verkehrsflächen				
GMA	380	3	0,75	855
ODF	400	0,6	0,75	183
OVU	1.175	1,5	0,75	1.322
PHZ	170	1,5	0,75	191
Summe				12.254

Versiegelung und Überbauung

Das Eingriffsäquivalent für Versiegelung und Überbauung wird wie folgt berechnet:
Die Lage der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen in wertvollen, ungestörten oder vorbelasteten Räumen wird über Zu- bzw. Abschläge auf den ermittelten Biotopwert berücksichtigt:

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

Für das Dörfliche Wohngebiet (MDW) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, für Nebenanlagen ist eine Überschreitung von 50 % der GRZ möglich.
Für alle Straßen innerhalb des Plangebietes wird eine Vollversiegelung angenommen.

Im Norden des Plangebietes befindet sich ein Hausgarten mit einem genutzten Wohngebäude und Nebenanlagen. Dieser wird als zugehörig zur Ortslage angesehen und deshalb als ODF kartiert. Durch den Bebauungsplan Nr. 38 ist die Ergänzung eines Wohngebäudes mit Nebenanlagen auf diesem Grundstück möglich. Mit Ausnahme dieser Ergänzung bleibt der Hausgarten mit den jetzt vorhandenen Gebäuden bestehen und erfährt keine Veränderung. Aus diesem Grund wird für die Berechnung der Biotopbeseitigung bzw. -veränderung nur die Flächengröße der zusätzlich möglichen Versiegelung berechnet.

Tab. 7: Ermittlung der Versiegelung und Überbauung.

Biotoptyp	Versiegelte Fläche (m²)		GRZ	Zuschlag	m² EFÄ
Dörfliches Wohngebiet			bereits Vers.		
SYZ	21	-	0,6	0,5	6
GMA	187	-	0,6	0,5	56
GMI	5.565	-	0,6	0,5	1.670
ODF	4.782	1.875	0,6	0,5	872
PHZ	727	-	0,6	0,5	218
Verkehrsflächen					
GMA	380	-	1	0,5	190
ODF	400	-	1	0,5	200
	1.175	-	1	0,5	588
PHZ	170	-	1	0,5	85
				Summe	3.885

Wirkzonen

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung werden Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhabentypen dargestellt. Für Wohnbebauung sind jeweils Wirkbereiche (I) von 50 m und Wirkbereiche (II) von 200 m festgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Punkt 2.4 „Berechnung des Eingriffsflächenäquivalents für Funktionsbeeinträchtigung von Biotopen (mittelbare Wirkungen/Beeinträchtigungen)“ wird ausgesagt, dass neben Beseitigungen und Veränderungen von Biotopen, auch mittelbare Beeinträchtigungen, d.h. Biotope sind nur noch eingeschränkt funktionsfähig, zu betrachten sind. Soweit gesetzlich geschützte Biotope oder Biotoptypen ab einer Wertstufe von 3 mittelbar beeinträchtigt werden, ist dies bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Biotoptypenkartierung wurden in einem Wirkbereich von 200 m fünf gesetzlich geschützte Biotope westlich, südwestlich und südöstlich des Plangebietes aufgenommen. Es kommt jedoch im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planungsziele zu keinen mittelbaren Beeinträchtigungen der geschützten Biotope.

Da die Planung an die bestehende Bebauung der Ortslage angrenzt, handelt es sich um eine Arrondierung des Siedlungszusammenhanges. Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen einen Hausgarten, eine gewerblich genutzte Fläche und eine Weide. In Fortführung der angrenzenden städtebaulichen Strukturen sollen ortsangepasste Gebäude für das Dauerwohnen unter Berücksichtigung der Ortsrandlage entstehen. Aus Sicht der Gemeinde werden durch die Arrondierung des Siedlungszusammenhanges keine zusätzlichen mittelbaren Beeinträchtigungen (Funktionsbeeinträchtigungen höherwertiger Biotope in der Nähe des Eingriffs) hervorgerufen.

Ein Heranrücken der Bebauung an die umliegenden Biotopstrukturen ist nicht gegeben, da die vorhandene Bebauung bereits näher an den geschützten Biotopen liegt. Die dargestellten geschützten Biotope innerhalb der Ortslage Kaltenhof sind bereits anthropogen vorbelastet. Das im Geoportal M-V dargestellt naturnahe Feldgehölz im Norden des Plangebietes entspricht nicht den Vorgaben der Anlage 2 des § 20 NatSchAG M-V, denn es befindet sich nicht in der freien Landschaft. Derzeit stellt sich dieser Gehölzbestand als Wald dar. Dieser Wald bleibt mit der vorliegenden Planung erhalten. Die geplante Wohnbebauung beeinflusst die gesetzlich geschützten Biotope nicht.

Dementsprechend wird auf eine Ausweisung von Wirkzonen verzichtet.

Aus den zuvor berechneten Eingriffsflächenäquivalenten ergibt sich durch Addition der multifunktionalen Kompensationsbedarf.

Tab. 8: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs.

Biotopbeseitigung bzw. Biotopveränderung			12.254
Versiegelung			3.885
Wirkzonen			-
Multifunktionaler Gesamteingriff			16.138

5.4 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 38 der Stadt Dassow, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Direkte Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen erfolgen mit Umsetzung der Planungsziele nicht.

Innerhalb des Plangebietes stehen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, um den kompletten Eingriff auszugleichen. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 16.138 m² KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten eines Ökokontos behoben. Die rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahme ist vor dem Satzungsbeschluss nachzuweisen.

Die Stadt Dassow hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V). Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst. (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

5.5 Grünordnerische Festsetzungen und Hinweise

Festsetzungen

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub, insbesondere Mutterboden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

In jedem Hausgarten ist je ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind standortgerechte, heimische Laubbäume in Form von dreimal verpflanzten Hochstämmen mit einem Kronenansatz von zwei Metern und einem Stammumfang von mind. 16 bis 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit

Dreibockanbindungen zu sichern. Durch die Pflanzung der Laubbäume ist der Ausgleich für die zu entfernende gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Weide gegeben.

Die Freiflächen auf den Baugrundstücken, mit Ausnahme einer Zuwegung zu den Gebäuden, Stellplätzen, Carports und Garagen sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Nicht zulässig ist die Ausgestaltung der Freiflächen durch die Anlage von großflächigen Kiesgärten (Schottergärten).

In dem Dörflichen Wohngebiet sind Vorgartenbereiche unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und zu pflegen. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der zugehörigen Erschließungsstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht bzw. deren Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken ist die Hauptgebäudeflucht die Gebäudeseite, auf der sich die Haupteinschließung des Grundstückes zur zugehörigen Erschließungsstraße befindet.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Vor Abriss des Gaststättengebäudes ist fachgutachterlich zu prüfen, ob dieses Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten birgt. Sollte dies der Falls sein, ist die weitere Verfahrensweise mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Grünflächen sind während der Hochbaumaßnahmen und Herstellung von Flächenbefestigungen durch ortsfesten Bauzaun vor Verdichtung und Verschmutzung zu schützen. Baubeginn anderer Arbeiten ist erst nach Fertigstellung dieses Bauzauns zulässig. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtung, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen. Bauschutt und Müllablagerungen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. einer Wiederverwertung zuzuführen.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) darf nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Eine Beseitigung nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert.

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit von 16.138 KFÄ wird durch den Ankauf von Ökopunkten behoben. Die Sicherung erfolgt durch eine vertragliche Regelung zwischen dem Flächeneigentümer und den Ökokontobesitzern.

Die Stadt Dassow hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom dem jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V).

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele erstellt.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Zur Erfassung der Bestandserfassung fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Baumerfassung erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Vermessung und von Begehungen.

Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden keine weiterführenden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Die artenschutzrechtlichen Belange werden mit einer Potentialabschätzung überprüft.

6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, die der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet besitzt eine Fläche von ca. 2,1 ha und befindet sich im Nordosten der Ortslage Kaltenhof. Es umfasst Wald, einen dörflich geprägten Siedlungsbereich, eine gewerblich genutzte Fläche sowie eine Weide. Der Geltungsbereich befindet sich angrenzend zur Siedlungslage. Mit dem Umweltbericht wurde überprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 38 der Stadt Dassow erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung und Arrondierung der Siedlungsfläche im nordöstlichen Bereich der Ortslage Kaltenhof. Aufgrund der Lage des Plangebietes, angrenzend an den Siedlungsraum, sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen für den Bereich kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Aus den übergeordneten Planungen lassen sich daher für die hier betrachteten Planungsziele keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten.

Im Geltungsbereich befinden sich nach §18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Einer dieser Bäume muss entfernt werden. Für den zu fällenden Baum wird ein Fällantrag gestellt.

Innerhalb des Plangebietes ist kein gemäß § 20 geschütztes Biotop vorhanden. Mittelbare Beeinträchtigungen sind aufgrund der Lage der Biotope im Siedlungsraum und der Planungsziele sowie der bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Bebauung aus Sicht der Gemeinde nicht gegeben.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 38 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Im Wesentlichen werden durch das Vorhaben Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser durch Bodenversiegelung und die damit verbundenen Veränderungen des Wasserhaushaltes verursacht. Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 38 verfolgten Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist nicht zu rechnen. Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt im Wesentlichen eine Ergänzung und Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung in der Ortslage mit einer flächenmäßigen Erweiterung. Es handelt sich demnach um einen anthropogen vorbelasteten Bereich. Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust resultiert hauptsächlich aus der zusätzlichen Versiegelung, die durch die vorgesehene Bebauung verursacht wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Diese geplanten Eingriffe werden durch den Kauf von Ökopunkten behoben.

Auch die Eingriffe der Baumrodungen und die entsprechenden Ausgleichspflanzungen wurden berücksichtigt.

Zur Beachtung der Belange des Artenschutzes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag in Form einer Potentialabschätzung erstellt. Mit der Einhaltung der Bauzeitenregelung und der bauökologischen Begleitung für den Abriss des Gaststättengebäudes ist nicht mit dem Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG zu rechnen.

8. Referenzliste der verwendeten Quellen

Gesetze und Richtlinien

Siehe Kapitel 2

Umweltdaten und -informationen, Gutachten, Planungen

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, Erste Fortschreibung, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, September 2008

Internetseiten

Umweltkarten des Landes Mecklenburg-Vorpommern
<https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>

<https://www.geoportal-mv.de/portal/>

Dassow, den

.....
Pahl, Bürgermeisterin