

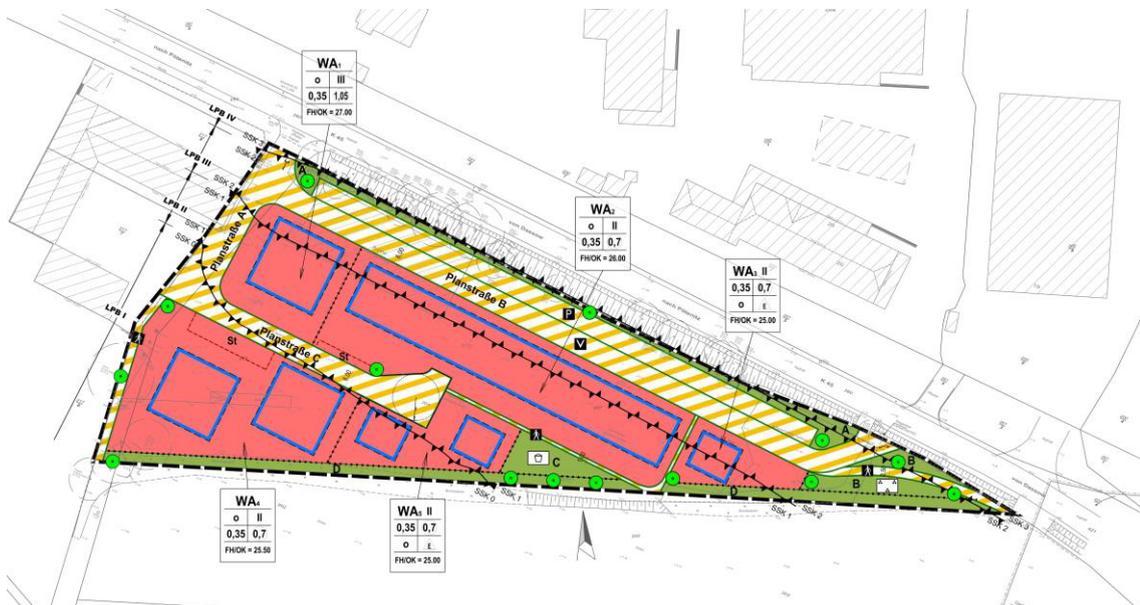
# Stadt Dassow /Amt Schönberger Land

## Bebauungsplan Nr. 32

### „Pötenitzer Chaussee“

## PLANBEGRÜNDUNG

Stand: 12.2023



## HORSTMANN UND HOFFMANN

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

INHABER: RAINER HOFFMANN

ALTE POSTSTRASSE 1

57258 FREUDENBERG

TEL.: 02734/7010 (7019)

MAIL: post@horstmann-hoffmann.de



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>EINFÜHRUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	4
1.2	Beschreibung des Bestandes	4
1.3	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
<b>2.</b>	<b>AUSGANGSSITUATION</b>	<b>5</b>
2.1	Lage im Raum	5
2.2	Stadträumliche Einbindung	6
2.3	Bestandsbebauung und Nutzung	7
2.4	Verkehrerschließung	8
	Öffentlicher Personennahverkehr	8
	Fuß- und Radwegeverkehr	8
2.5	Ver- und Entsorgung	9
	- Elektrizität	9
	- Trinkwasser	9
	- Löschwasser	9
	- Abwasser	9
	- Telekommunikation	10
	- Abfallbeseitigung	10
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	10
2.7	Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
2.8	Kampfmittel	12
2.9	Boden	13
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSBINDUNGEN</b>	<b>13</b>
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	13
3.2	Landes- und Regionalplanung	14
	3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	14
	3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	14
3.3	Flächennutzungsplanung	15
3.4	Immissionsschutz	16
	Aktive Lärmschutzmaßnahmen	16
	Passive Lärmschutzmaßnahmen	17
	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	17
	Relevante Schalldämmmaße nach DIN 4109-2	17
	Fazit:	18
	Gewerbliche Lärmquellen	18

	Zusammenfassung und Empfehlungen	18
<b>4.</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b>	<b>20</b>
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	20
4.2	Städtebauliche Grunddaten	21
<b>5.</b>	<b>PLANINHALT (Abwägung und Begründung)</b>	<b>22</b>
5.1	Nutzung der Grundstücke	22
5.1.1.	Art der baulichen Nutzung:	22
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung:	22
5.2	Bauweise	24
5.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche	24
5.4	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	24
5.7	Grünflächen	25
<b>6.</b>	<b>BEHANDLUNG DER UMWELTFAUSWIRKUNGEN</b>	<b>26</b>
6.1	Tiere / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	26
<b>7.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>26</b>
7.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	26
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	26
7.3	Verkehr	27
7.4	Ver- und Entsorgung	27
7.5	Natur, Landschaft, Umwelt	27
7.6	Kosten und Finanzierung	29
<b>8.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>30</b>
<b>9.</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b>	<b>31</b>

Anlagen:    **1. Umweltbericht**  
              **2. Artenschutzfachbeitrag**  
              **3. Schalltechnische Untersuchung**

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Zentrums der Stadt Dassow, weist die Form eines rechtwinkligen Dreiecks auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Pötenitzer Chaussee, Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 45,
- im Süden von der landwirtschaftlichen Fläche in Richtung des Dassower Sees,
- im Westen von der bestehenden gewerblichen Bebauung an der Pötenitzer Chaussee;

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,1 Hektar.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 9,89 m NHN (DHHN92) und 13,37 m NHN (DHHN92).

Die folgenden Flurstücke werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 erfasst:

Stadt Dassow, Gemarkung Vorwerk, Flur 1, Flurstück: 201.

### 1.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet liegt unmittelbar südwestseitig an der Kreisstraße K 45 „Travemünder Weg“ / „Pötenitzer Chaussee“. Der Bereich ist in seinem nördlichen Teil, der bis an das Plangebiet heranreicht, geprägt von überwiegend nicht wesentlich störendem Kleingewerbe.

Das Plangebiet selbst stellt eine im Wesentlichen ungeordnete Bauschuttablagerung mit teilweise vorhandenem Baustofflager (Natursteinlager) dar. Der Zustand der Örtlichkeit stellt in seiner gegenwärtigen Verfassung einen städtebaulichen Missstand dar, der dringend einer städtebaulich geordneten Entwicklung bedarf.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der K 45 befindet sich ein sehr heterogener Nutzungsmix, bestehend aus einem Museum (Outpost one), einem Getränkemarkt, einem Speditionsbetrieb und einem Bauunternehmen sowie Ein- und Mehrfamilien-Wohnhäuser.

Von Süden grenzt die offene Feld- und Wiesenflur an, die sie talwärts bis an das Ufer des Dassower Sees erstreckt.

### 1.3 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall ist beabsichtigt, an dem vorbezeichneten Standort den städtebaulichen Missstand des ehemaligen Bauschutt- und Baustofflagers zu beseitigen und an gleicher Stelle einen Wohnstandort zu etablieren.

Das Vorhaben folgt damit den Leitvorstellungen der Stadt Dassow, die sich durch die Darstellung der Fläche im gültigen Flächennutzungsplan (Neufassung 2019) sowie auch im Entwurf des derzeit laufenden Beteiligungsverfahrens zur 1. Änderung der Neufassung 2019 manifestieren, indem das Gebiet jeweils als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Der Umstrukturierungsprozess des Geländes von einem ehemals gewerblich genutzten Areal hin zur Transformation in ein Wohngebiet, mit ganz anderen Anforderungen an das Baurecht aufgrund der sensibleren Nutzung, kann nur von einem Verfahren zur Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans geleitet und begleitet werden.

Im Zusammenhang mit der Schaffung des an die Wohnnutzung angepassten Baurechts sind Klärungen von wesentlichen planungsbezogenen Fragestellungen vorzunehmen, die sich nicht auf anderem Wege erledigen lassen. Insbesondere die Fragen des Lärm- und Immissionsschutzes, der Verkehrsanbindung, der Bodensituation, des Umwelt- und Naturschutzes bedürfen einer sorgfältigen Behandlung in einem dafür vorgesehenen Verfahren. Die Vorschriften des Baugesetzbuches für die Aufstellung von Bebauungsplänen bieten hierfür die beste Gewähr.

Gerade auch der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, die gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, kommt im vorliegenden Fall eine besonders wichtige Rolle zu.

## **2. AUSGANGSSITUATION**

### **2.1 Lage im Raum**

Die Stadt Dassow liegt im Nordwesten des Landkreises Nordwestmecklenburg und liegt im Bezirk des Amtes Schönberger Land.

Das Stadtgebiet Dassow ist ca 15 km von Grevesmühlen und ca. 10 km von Schönberg entfernt.

Der unten stehende Lageplan verdeutlicht die Lage im Raum und zeigt eine Markierung des Planungsstandortes (Kreissymbol):

Das Stadtgebiet erstreckt sich bis zur Ostseeküste und berührt die Pötenitzre Wiek und den Dassower See.

Das Ufer des Dassower Sees ist gleichzeitig Landesgrenze zwischen den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein. Dassow liegt damit im weiteren Umfeld um die Hansestadt Lübeck (Oberzentrum im Bundesland Schleswig-Holstein).

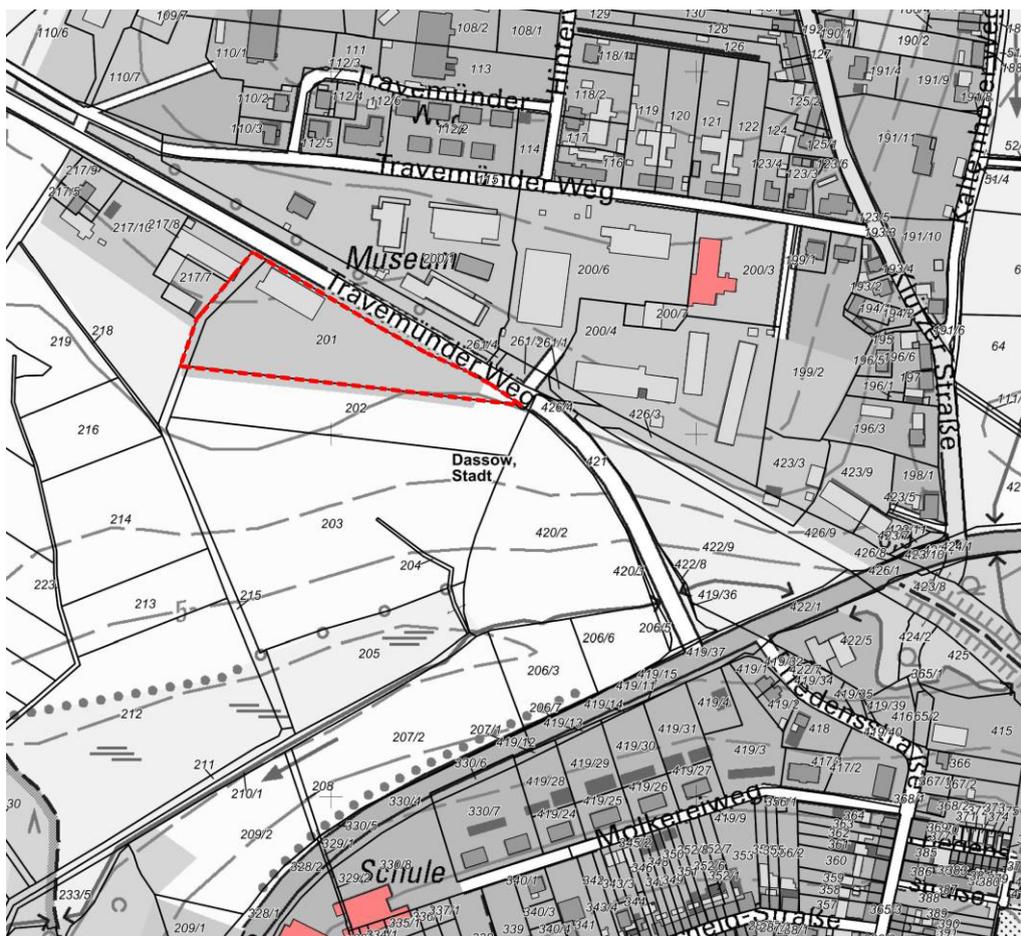
Die Stadt Dassow hatte mit Stand vom 31-12.2021 4.065 Einwohner.

Die Fläche des Stadtgebietes umfasst seit den letzten Eingemeindungen im Jahre 2004 6.653 Hektar.



## **2.2 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 32 der Stadt Dassow „Pötenitzer Chaussee“ liegt einige hundert Meter nördlich des Stadtzentrums Dassow und ist von dort durch Grünflächen getrennt. Das Bebauungsplangebiet rundet den Siedlungsteil Vorwerk ab, der sich nördlich der Pötenitzer Chaussee anschließt. Durch die Planung rückt der Siedlungsbereich räumlich ein Stück näher an den eigentlichen Ortskern heran. Mithilfe eines im Zuge der Planung anzulegenden Fußweg/Radweg wird die Verbindung des nördlichen Siedlungsteils mit der Ortskern gestärkt.



Die nördliche Begrenzung des Plangebietes stellt der „Travemünder Weg“ dar, der als Fortsetzung der Pötenitzer Chaussee gleichzeitig Ortsdurchfahrt der Kreisstraße K 45 ist. Auf der nördlichen Straßenseite schließt sich ein gemischtgenutztes Gewerbegebiet an, das ein Museum, Gastronomie, einen Speditionsbetrieb sowie verschiedene Handelseinrichtungen aufweist. Das Gewerbegebiet schließt nach Norden mit dem geländemäßig höher gelegenen Ast des „Travemünder Weges“ ab. Hier schließt sich nördlich an den „Travemünder Weg“ ein gewachsenes Wohngebiet an.

Die nordwestliche Begrenzung des Plangebietes bilden kleinere gewerbliche Betriebsgebäude, die bis unmittelbar an die Plangebietsgrenze heranreichen.

Nach Süden und Südwesten schließt sich an das Plangebiet ausschließlich extensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche an. Diese zieht sich bis in die Talsenke des Dassower Sees und der talseitig verlaufenden Bundesstraße B 105 heran.

Die Entfernung des Plangebietes vom Stadtzentrum Dassow beträgt ca. 450 m Luftlinie.

### 2.3 Bestandsbebauung und Nutzung

Das Plangebiet selbst war bis vor ca. 12 Jahren mit den Betriebsgebäuden eines Bauunternehmens bebaut. Der Betrieb wurde aufgegeben, die Gebäude verfielen und wurden zum größten Teil abgebrochen. Derzeit befinden sich auf dem Gelände Bauschuttansammlungen, die aus den Abbrucharbeiten stammen und bisher nicht beseitigt wurden. Ferner lagern auf dem Gelände noch Baumaterialien aus der damaligen Zeit des Bauunternehmens. Bauschutt und Baumaterialien werden im Zuge der Neuplanung beraäumt und auf geeignete Deponien verbracht.

## **2.4 Verkehrserschließung**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 45 „Travemünder Weg“. Bisher besteht eine Zufahrt auf das Gelände, die am westlichen Rand des Plangebietes liegt und gleichzeitig dem benachbarten Gewerbebetrieb dient. Zukünftig soll diese Anbindung aufrechterhalten und verkehrsgerecht ausgebaut werden.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt ausgehend von der zuvor beschriebenen Anbindung an die K 45. Im Plangebiet wird die Wegeparzelle zu einer ausreichend bemessenen Erschließungsstraße ausgebaut. Die Verkehrsfläche soll eine Breite von 6,00m aufweisen und als niveaugleiche Mischverkehrsfläche ausgebildet werden und als verkehrsberuhigter Bereich mit Verkehrszeichen 325.1 / 325.2 der StVO gekennzeichnet werden.

Von der senkrecht zum Verlauf der Kreisstraße abzweigenden Zufahrtsstraße, die die Bezeichnung Planstraße A trägt, zweigen zwei Erschließungsstränge in Richtung Südosten ab und verlaufen damit parallel zur Kreisstraße. Der nördliche Erschließungsstrang, Planstraße B, dient der Anbindung der an ihr aufgereihten Bebauung in den Baufeldern WA1, WA2 und WA3, die südlich angrenzend vorgesehen ist. Nördlich anliegend befindet sich die zentrale Stellplatzanlage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Bebauung in WA1 bis WA3. Die Stellplätze sind durchgängig in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Die niveaugleiche Mischverkehrsfläche weist mit 6,00m eine ausreichende Breite für das problemlose Aus- und Einparken auf.

An ihrem südöstlichen Ende ist eine Ausfahrt auf den Travemünder Weg“ vorgesehen. Aufgrund der spitzwinkligen Ausfahrt soll hier nur die Abbiegemöglichkeit Rechtsausfahrt zugelassen werden, um schwierige und unübersichtliche Abbiegemanöver an dieser Stelle zu verhindern.

Weiter südlich verläuft parallel zur K 45 und zur Planstraße B die Planstraße C. Sie dient der Erschließung der südlichen Bebauung im Plangebiet, den Baufeldern WA4 und WA5. Sie weist ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend, eine Breite von 6,00 m auf und wird ebenfalls verkehrsberuhigt als niveaugleiche Mischverkehrsfläche geplant. Die Straße endet in einer Wendeanlage, die das Befahren für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug (Wendehammer Bild 59, S.73 RAS 06) ermöglicht.

Für den Einsatz der Feuerwehr stehen auf den Freiflächen des Plangebietes ausreichend bemessene Bewegungsflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - Fassung August 2006“, auch in unmittelbarer Nähe der Löschwasserentnahmestellen zur Verfügung. Vorhandene Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Bestandsleitungen und notwendige Leitungsumverlegungen werden nach Bestandsvermessung in die Planzeichnung eingetragen.

### **Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Busliniennetz als Bestandteil des regionalen öffentlichen Personennahverkehrs erfolgt über eine Bushaltestelle, die unmittelbar vor der Plangebietsgrenze an der Kreisstraße K 45 „Travemünder Weg“ liegt. Von hier ist die Verbindung in das gesamte ÖPNV-Netz der Umgebung sichergestellt.

### **Fuß- und Radwegeverkehr**

Es ist beabsichtigt, die fußläufige Erschließung des Siedlungsteils Vorwerk in Richtung Stadtmitte zu verbessern. Vom Plangebiet ausgehend, sollen zwei Optionen für den Weiterbau eines Fuß-/ Radweges näher ins Auge gefasst werden. Zum einen kann ein fahrbahnbegleitender Fuß-/Radweg entlang der Kreisstraße K 45 bis zur Einmündung in die Bundesstraße B 105 geführt werden und dort in den vorhandenen Gehsteig überleiten, zum anderen besteht die Möglichkeit, einen Fuß-/Radweg beginnend an der Einfahrt ins Plangebiet des Bauungs-

plans in Richtung Süden durch den Grünraum bis zur Bundesstraße 105 anzulegen. Der Bebauungsplan Nr. 32 „Pötenitzer Chaussee“ schafft durch Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß-/Radweg“ die Voraussetzungen zur Verwirklichung beider Optionen.

## **2.5 Ver- und Entsorgung**

### **- Elektrizität**

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischem Strom kann durch die Einbindung in das Versorgungsnetz der Stadt Dassow und der näheren Umgebung sichergestellt werden.

Der örtliche Versorger ist die E.ON edis AG.

Entstehende Kostenvereinbarungen für die Netzerweiterung und die neu zu schaffenden Anschlüsse werden im Zuge von vertraglichen Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger / Grundstückseigentümer und dem Versorgungsunternehmen getroffen.

Die Regelungen des Versorgungsträgers für Bepflanzungen im Bereich der Leitungstrassen und ihrer Schutzstreifen sind zu beachten.

Sofern Trafostationen für die Versorgung des Gebietes erforderlich werden, so können diese als Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden. Sofern die Standorte und Abmessungen bereits im Laufe des Planaufstellungsverfahrens feststehen sollten, werden entsprechende Flächen für Versorgungsanlagen im Plan festgesetzt.

### **-Trinkwasser**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Der Zweckverband Grevesmühlen betreibt das Wasserwerk Dassow und ist für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser zuständig. Der Versorgungsträger wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz die Trinkwasserversorgung mengen- und druckmäßig sicherstellen. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den Satzungen des Zweckverbandes und sind gemäß Beitragssatzung beitragspflichtig.

### **- Löschwasser**

Gemäß Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistung der Feuerwehren des Landes Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG) haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW. Die Löschwasserbereitstellung gehört nicht zu den Aufgaben, die der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung von den angehörigsten Städten und Gemeinden übertragen bekommen hat. Diese Aufgabe ist gemäß dem Gesetz über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehr bei den Städten und Gemeinden verblieben. Der Zweckverband stellt jedoch die Entnahme von Löschwasser aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz für die Erstbrandbekämpfung sicher.

### **- Abwasser**

a) Die Schmutzwasserableitung erfolgt durch Anschluss an die örtliche Kanalisation der Stadt Dassow mit Anschluss an die Kläranlage Dassow des Zweckverbandes Grevesmühlen.

b) Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Wegeflächen wird individuell auf den Grundstücken gesammelt und verwertet bzw. der Versickerung zugeführt. Für den Boden im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde durch den Bodengutachter

(Baustoffprüfstelle Wismar GmbH, Prüfbericht 289/21 vom 06.12.2021) die Wasserdurchlässigkeit wie folgt beurteilt: „Die sandigen Böden des Homogenbereichs 2 weisen mit einem mittleren Wasserdurchlässigkeitskoeffizienten von  $k_f = 2,5 \cdot 10^{-5}$  m/s eine gute Durchlässigkeit auf. Der Horizont des vorhandenen Baugrundes mit einer Mächtigkeit von mindestens 2,40 m ist zur Versickerung geeignet.“

Eine Einleitung in das öffentliche Kanalleitungsnetz, ggfs. unter Zwischenschaltung von Retentionsanlagen, muss erforderlichenfalls mit der Unteren Wasserbehörde bzw. dem Zweckverband Grevesmühlen abgestimmt werden, ist aber von vorneherein nicht vorgesehen.

#### **- Telekommunikation**

Die Stadt Dassow ist durch die Deutsche Telekom an das Telekommunikationsnetz der Region angebunden.

Die Anlagen der Deutsche Telekom Netzproduktions GmbH verlaufen in den Gehwegbereichen der angrenzenden öffentlichen Straßenräume. Die telekommunikationstechnische Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom AG (T-Com) ist nach Verlegung neuer Telekommunikationslinien möglich. Dadurch ist die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich für das gesamte Plangebiet sichergestellt. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht.

#### **- Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung obliegt den damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für die Stadt Dassow üblichen Bedingungen

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Abbruch- und Aushubmaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt werden kann. Bauabfälle (hier insbesondere die vorhandenen Baustellenabfälle, der Bauchsutt und die Altablagerungen von Baumaterial) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen.

Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennterfassung von mineralischen, hölzernen und sonstigen Materialien vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind abzusondern und durch hierfür gesondert lizenzierte Unternehmen zu entsorgen.

## **2.6 Natur, Landschaft, Umwelt**

Entsprechend dem Abwägungsgebot des § 1 Abs.5 und 6 BauGB sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich des Vermeidungs- und Kompensationsgrundsatzes verfahrensmäßig und inhaltlich vollständig und abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu klären. Es müssen deshalb alle anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Projektwirkungen prognostiziert werden. In der Bauleitplanung ist abschließend darüber zu entscheiden, ob sich Eingriffe in Natur und Landschaft rechtfertigen lassen und ob und in welchem Umfang für unvermeidbare Beeinträchtigungen Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

Zur Beurteilung der Situation von Natur, Landschaft und Umwelt wurde das Plangebiet daher einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.7 und § 1a BauGB unterzogen. Im Zuge dessen wurden Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts untersucht und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht niedergelegt, der in diese Planbegründung im Anhang 1 eingeordnet ist.

Zusammenfassend kommt der Umweltbericht zu dem Erkenntnis, dass es durch das Planvorhaben allenfalls zu geringen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kommen wird. Auch Wechselwirkungen unter den Schutzgütern führen nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes.

Die verbleibenden nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Bedarfsfall durch geeignete Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr.32 „Pötenitzer Chaussee“ ausgeglichen.

In Bezug auf die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Vorschriften wird folgendes ausgeführt:

Nach § 7 Abs.2 Nr.13 BNatSchG gelten folgende Arten als besonders geschützt:

- Arten der Anhänge A und B der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie 92/43/EWG
- Europäische Vogelarten
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.1 BNatSchG aufgeführt sind, darunter streng geschützt gem. § 7 Abs.2 Nr.14 BNatSchG
- Arten des Anhangs A der EG-Verordnung 338/97
- Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG
- Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs.2 BNatSchG aufgeführt sind.

Nach § 44 Abs.1 BNatSchG in Verbindung mit § 44 Abs. 5 und 6 sowie § 45 Abs.7 BNatSchG ist es 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 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, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

In Bezug auf den Artenschutz, hier den Schutz von schützenswerter Fauna und Flora im Plangebiet wurde deshalb der Standort untersucht. Auf Grundlage der Erfassung der Biotope kann dem Plangebiet nur eine durchschnittliche Vielfalt an Lebensgemeinschaften und Biotopen zugeschrieben werden. Dies rührt im Wesentlichen von der bereits vorhandenen starken anthropogenen Überprägung aber auch von der floralen Artenreduktion der Siedlungsbrache, die einem artenübergreifenden Austausch entgegensteht. Die Umsetzung der Planinhalte unter Berücksichtigung der im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse ermittelten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie der aus den Planinhalten erwachsende Bedarf an vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen hat demzufolge keine erheblichen Auswirkungen auf die Biotop- und Artenvielfalt im Plangebiet.

Vor diesem Hintergrund wurden die Aspekte des Bundesnaturschutzgesetzes zur Erhaltung der biologischen Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), des Naturhaushaltes (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie die Vielfalt, Schönheit und Eigenart von Natur und Landschaft und der Erholungswert im Plankonzept abwägend berücksichtigt.

Die Vorgaben auf Basis der festgestellten artenschutzrechtlichen Tatbestände (s. Kap. 6.6) bezüglich Fledermäusen, Brutvögeln und Amphibien werden in den Plan eingestellt, um der Auslösung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG vorbeugend entgegenzuwirken und das Eintreten von Verbotstatbeständen von vorneherein zu vermeiden.

## **2.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

### **a) Bodendenkmalpflege**

Aus archäologischer Sicht sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Funde möglich. Es sind daher folgende Hinweise über Maßnahmen zur Sicherung von Bodendenkmalen in den Plan zu übernehmen:

„Gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V bedarf, wer Denkmale beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung ändern will, wenn hierdurch das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigt wird, einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Der Beginn von Erdarbeiten ist 4 Wochen vorher schriftlich und verbindlich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege anzuzeigen. Wenn während der Erdarbeiten Bodenfunde (Urnenscherben, Steinsetzungen, Mauern, Mauerreste, Hölzer, Holzkonstruktionen, Bestattungen, Skelettreste, Münzen u.ä.) oder auffällige Bodenverfärbungen, insbesondere Brandstellen entdeckt werden, sind diese gem. § 11 Abs. 1 und 2 des DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Anzeigepflicht besteht gem. § 11 Abs.1 DSchG M-V für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer oder zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 11 Abs.3 DSchG M-V in unverändertem Zustand zu erhalten. Diese Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.“

### **b) Baudenkmalpflege**

Im Plangebiet und in dessen unmittelbarer Nachbarschaft sind keine Baudenkmale vorhanden. Nach § 1 Abs.3 DSchG M-V sind bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Bei der Abwägung ist eine Erhaltung und sinnvolle Nutzung der Denkmale anzustreben.

Die folgenden Hinweise sind im Zuge des Planverfahrens berücksichtigt:

1. Die Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass es zu keiner Beeinträchtigung bzw. Zerstörung der Baudenkmale kommt.
2. Jegliche bauliche Maßnahmen bzw. Veränderungen am Baudenkmal bedürfen, sofern sie nicht der Baugenehmigungspflicht unterliegen, der denkmalrechtlichen Genehmigung gem. § 7 Abs.1 DSchG M-V. Der Antrag mit Maßnahmenbeschreibung (denkmalpflegerische Zielstellung) ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises einzureichen.
3. Für die Durchführung eines Vorhabens gem. § 1 Abs.3 i. V. mit § 4 Abs.2 Nr.6 DSchG M-V ist die vorherige Beteiligung des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange erforderlich.

## **2.8 Kampfmittel**

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) weist regelmäßig auf Folgendes hin:

*„Gemäß § 52 LBauO M-V ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.*

*Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche ist gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten.“*

## **2.9 Boden**

Die Baustoffprüfstelle Wismar GmbH hat im Auftrag des Grundstückseigentümers im Jahre 2021 eine Baugrunduntersuchung durchgeführt.

Auf der Basis von 4 Rammkernsondierungen wurde der Boden bis zu einer Tiefe von 5,00 Metern untersucht.

Unterhalb des auf dem Grundstück noch vorhandenen mineralischen Bauschutts (Beton, Mauerwerk) und den Resten von mineralischem Baumaterial (Natursteinpflaster, Findlinge), die noch im Verlauf des Planverfahrens nach den Regeln der Abfallsatzung des Kreises Nordwestmecklenburg beseitigt und verwertet werden bzw. einer Wiedernutzbarmachung zugeführt werden, ist der folgende Bodenaufbau anzutreffen:

- A Oberboden (Homogenbereich HGB 1)  
Diese Schicht (0 bis 1,10 m unter GOK = Oberkante Gelände) muss vollständig und ebenflächig abgetragen werden. Sie bildet keinen Baugrund. Das Material kann auf der Baustelle gelagert und später zum Andecken wiederverwendet werden.
- B Schluffige Sande (HGB 2)  
Das schwach schluffige F1-Material aus dem Horizont bis ca. 2,00 m unter GOK kann als wiedereinbaufähig betrachtet werden. Es liegt für das Material bei einem Ungleichförmigkeitsgrad von  $U > 3$  eine gute Verdichtungsfähigkeit vor. Für den Wiedereinbau sollte das Material im erdfeuchten Zustand eingebaut werden. Als Verdichtungsgeräte eignen sich alle Vibrationsplatten und -walzen.
- C Geschiebematerial (HGB 3/1)  
Aushubmassen dieses Materials fallen für den Ausbau des Untergrundes der geplanten Verkehrsflächen nicht an.

### **Hinweis:**

Diese Aussage behält seine Gültigkeit solange die Umweltverträglichkeitsuntersuchungen als zweitem noch nachzureichendem Untersuchungsteil ein positives (Z0) Ergebnis bescheinigen.

## **3. PLANUNGSBINDUNGEN**

### **3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 32 „Pötenitzer Chaussee“ der Stadt Dassow ist vor Inkrafttreten des Bebauungsplans dem städtebaulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnen.

Für die bauliche Nutzung des Geländes ist daher die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans zwingendes Erfordernis. Die Stadt Dassow hat dementsprechend die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.: 32 „Pötenitzer Chaussee“ in der Sitzung der Gemeindevertretung am ..... beschlossen.

Es handelt sich vorliegend nicht um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB, so dass insofern das beschleunigte Verfahren nicht zur Anwendung kommen kann.

Das Planverfahren wird entsprechend der Maßgaben nach den §§ 1 bis 4c BauGB im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Aufgrund der Nähe zum Vogelschutzgebiet ist eine FFH-Vorprüfung erforderlich.

## **3.2 Landes- und Regionalplanung**

### **3.2.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern**

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

Für die Stadtgemeinde Dassow sind unter anderem die folgenden Ziele maßgebend: Die Stadtgemeinde Dassow befindet sich

- im Randbereich des Ordnungsraums Lübeck (Oberzentrum im angrenzenden Bundesland Schleswig-Holstein)
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen
- im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (nördlicher Teil des Stadtgebietes)
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus
- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Die Stadt Dassow liegt am überregional bedeutsamen Straßennetz in Form der Bundesstraße B 105 zwischen Lübeck und Grevesmühlen.

### **3.2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

Das regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 Landesplanungsgesetz M-V die Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf regionaler Ebene.

In Bezug auf die Stadt Dassow sind die folgenden Darstellungen und Regelungen getroffen:

- Die Stadtgemeinde Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teils des Ordnungsraums Lübeck
- Die Stadtgemeinde Dassow ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die Grundzentren im Ordnungsraum Lübeck sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und Gewerbe aufnehmen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt in einem Tourismusentwicklungsraum. In diesem Raum sollen die Chancen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche Angebote geschaffen werden.
- Die Stadtgemeinde Dassow befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Räumen soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und landwirtschaftlicher Betriebsstätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen zu decken.
- Teile der Stadtgemeinde Dassow befinden sich im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Hier ist dem Trinkwasserschutz eine besondere Bedeutung zuzumessen.

- Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. Hier sind den Funktionen Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen und bei raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben besonders zu berücksichtigen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt an der überregionalen Straßenverbindung der Bundesstraße B 105 zwischen Lübeck und Wismar.

Im Zuge des Planaufstellungsverfahrens wird eine landesplanerische Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern erforderlich.

### **3.3 Flächennutzungsplanung**

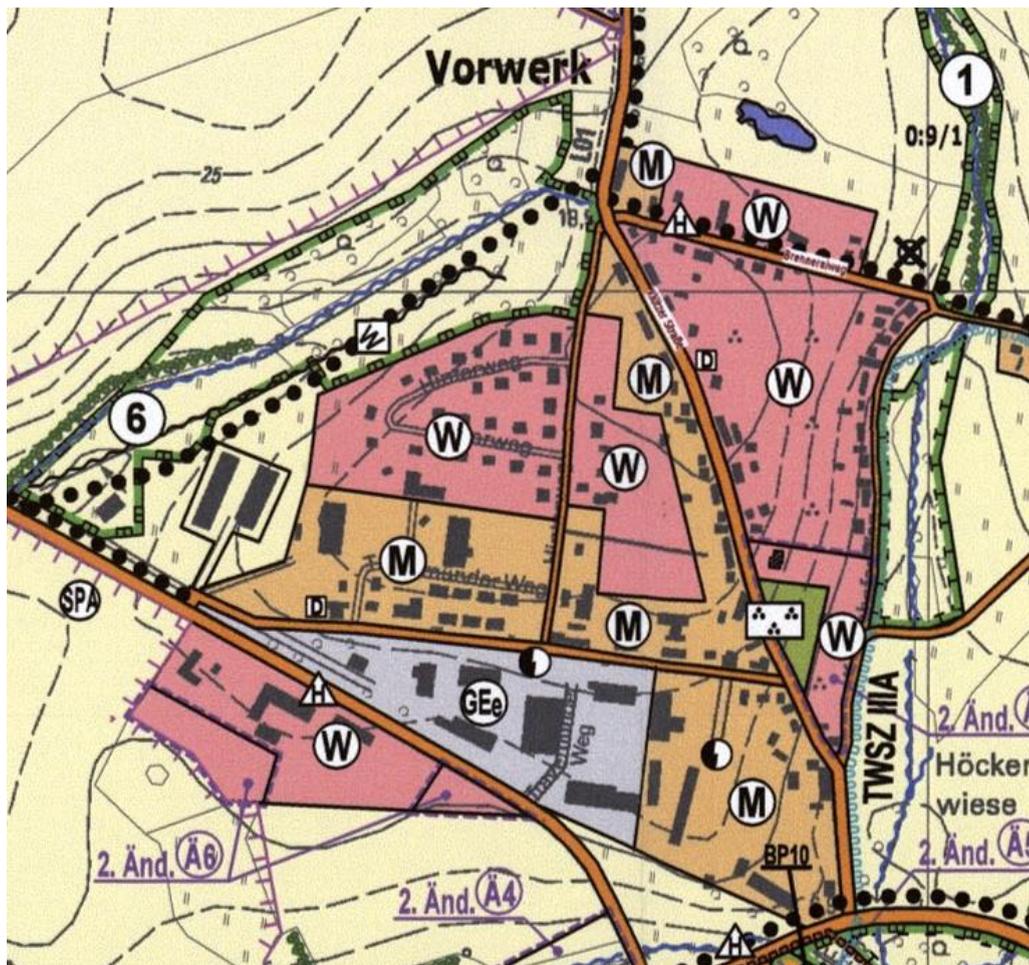
Die Stadt Dassow verfügt über einen gültigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahre 2019. Zurzeit befindet sich die 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Aufstellungsverfahren.

Die gültige Fassung des FNP stellt den Bereich des Plangebietes ebenso wie der Entwurf der 1. FNP-Änderung gegenwärtig als Wohnbaufläche (W) dar. Im Norden, jenseits der Kreisstraße K 45 schließt sich eine eingeschränkte gewerbliche Baufläche (GEe) an.

Im Zuge des Änderungsverfahrens gab es Überlegungen diesen Bereich anders darzustellen. In einer Vorentwurfsvariante sollte der gesamte Bereich um den Travemünder Weg als gemischte Baufläche (M) dargestellt werden. Diese Überlegungen wurden jedoch fallengelassen, so dass davon auszugehen ist, dass das Plangebiet jetzt und in Zukunft weiterhin als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt bleibt.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Insofern ist die beabsichtigte Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.32 „Pötenitzer Chaussee“ als aus dem FNP entwickelt anzusehen.

Ausschnitt FNP Dassow



### 3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes Nr. 32 der Stadt Dassow sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant.

Aus diesem Grunde hat der Vorhabenträger eine Geräuschimmissionsprognose von einem Fachingenieurbüro (Planungsgruppe für Immissionsschutz, Stadtplanung, Umweltplanung ISU-Plan, Berlin 01/2022) erstellen lassen, um die schalltechnischen Auswirkungen der örtlichen Situation auf das geplante Wohngebiet zu untersuchen.

Der Gutachter kommt nach Betrachtung der örtlichen Verkehrsemissionen sowie der gewerblichen Schalleinwirkungen im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen

#### Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Die Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenlärm ist möglich, jedoch aufgrund der Zufahrten zur Kreisstraße K45 nur mit Einschränkungen umsetzbar. Zudem hätte eine Lärmschutzwand an den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 32 eine zu große Distanz (>7m) zur Lärmquelle Straße. Die akustische Wirksamkeit einer Lärmschutzwand entlang der Straße ist somit als gering einzustufen. Zudem befindet sich die B-Plan-Grenze in einem geringen Abstand zu den Grenzen der Baufenster, sodass eine hohe und somit wirksamere

Lärmschutzwand zu einer starken Verschattung der Wohnbebauung führen würde. Eine niedrigere Lärmschutzwandvariante könnte nur die unteren Etagen der Wohnbebauung schützen und wäre somit neben der schlechten akustischen Wirksamkeit auch als unwirtschaftlich zu bewerten.

### **Passive Lärmschutzmaßnahmen**

Durch die o.g. Einschränkungen verbleiben zur Reduzierung der Lärmbelastungen in den Räumen der Wohnbebauung lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer hochwertigen Ausbildung der Außenbauteile (Wandkonstruktionen, Fenster, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen).

Es besteht zudem die Möglichkeit, durch die abschirmende Wirkung der geplanten Bebauung eine Reduzierung der Lärmbelastung herbeizuführen.

### **Lärmpegelbereiche nach DIN 4109**

Für die geplante Errichtung von Wohngebäuden innerhalb der Baugrenzen sollten Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz gewährleistet werden. Diese Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau sind in der DIN 4109 aufgeführt. Hierbei werden die Lärmpegelbereiche durch den maßgeblichen Außenpegel mit einem pauschalen Zuschlag von 3 dB(A) für Verkehrslärmimmissionen ermittelt.

Eine Ausnahme besteht laut DIN 4109, wenn die Tag- und Nachtpegel eine geringere Differenz als 10 dB(A) aufweisen. Dies trifft im vorliegenden Fall zu, daher wird der Nacht-Beurteilungspegel der Ermittlung des Außenlärmpegels zugrunde gelegt und die pauschalen 3 dB(A), sowie weitere 10 dB(A) diesem Pegel aufaddiert.

### **Relevante Schalldämmmaße nach DIN 4109-2**

Zur Ermittlung der Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-2 ist der maßgebliche Außenlärmpegel zu bestimmen. Hierbei erfolgt die Bestimmung in Form einer gebäudescharfen, fassaden- und stockwerksbezogenen Berechnung. Die Aufpunkte (Immissionspunkte) befinden sich im vorliegenden Fall als stockwerksbezogene Freifeldpunkte an den Grenzen der Baufelder.

Die pegelmindernden Abschirmungen und pegelerhöhenden Reflexionen der Bestandsgebäude der Umgebung werden bei der Ermittlung der Beurteilungspegel zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt.

Damit besteht die Möglichkeit eine realitätsnahe Bestimmung der lärmrelevanten Außenpegel zu ermöglichen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{W,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{W,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Die Raumarten sind wie folgt zu berücksichtigen:

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten;
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches;
$L_a$	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2; 2018-01, 4.4.5.

## Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Dassow „Pötenizer Chaussee“

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges.} = 35 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w,ges.} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches;

Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu den maßgeblichen Außenlärmpegeln (DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgebl. Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)	Relevanz
I	bis 55	X
II	56 - 60	X
III	61 - 65	X
IV	66 - 70	
V	71 - 75	
VI	76 - 80	
VII	>80	

Auch bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2 wird der Nacht-Beurteilungspegel der Ermittlung des Außenlärmpegels zugrunde gelegt und die pauschalen 3 dB(A), sowie weitere 10 dB(A) diesem Pegel aufaddiert.

Im Ergebnis dieser Berechnungen zeigt sich, dass nahe der Straße maßgebliche Außenpegel (nachts) von bis zu 63 dB(A) zu verzeichnen sind und somit im Lärmpegelbereich III liegen. Im Anhang unter 2.1.2. befindet sich die Auflistung der Bauschalldämm-Maße gemäß DIN 4109. Die Tabelle Verkehrslärm DIN 4109, der Lageplan 2 und der Lageplan 5 zeigen die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Verkehrslärmimmissionen.

### Fazit:

Da die Möglichkeit, das B-Plangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen, gering ist, verbleibt als Mittel des Schutzes eine entsprechende lärmrobuste städtebauliche Struktur mit einer angemessenen Grundrissregelung in Verbindung mit effektivem baulichen Schallschutz.

Anzuraten ist in diesem Zusammenhang eine weitgehend geschlossene Bebauung ohne Bebauungslücken entlang der Straße „Travemünder Weg“ um die abschirmende Wirkung der Baukörper zu optimieren.

### Gewerbliche Lärmquellen

Die auf den Bebauungsplan Nr. 32 einwirkenden gewerblichen Lärmquellen durch das Museum Outpost One, Getränkemarkt Getränkeland, Spedition Burchardt und der Baugesellschaft Bornhöft führen zu keinen Überschreitungen der Richtwerte nach TA-Lärm. Aufgrund dessen sind keine Lärmschutzmaßnahmen vor gewerblichen Lärmquellen notwendig.

### Zusammenfassung und Empfehlungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32, war eine schalltechnische Untersuchung für die zu erwartenden Lärmbelastungen zu erstellen.

Als Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallemissionen der Verkehrslärmquelle Straßenverkehr ermittelt und die Immissionsbelastung für die geplanten schutzwürdigen Nutzungen beurteilt. Es werden Empfehlungen und Maßnahmen zum Lärmschutz benannt, die durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt werden können.

## Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Dassow „Pötenizer Chaussee“

Die Ergebnisdarstellung erfolgte in Form von flächenhaften Immissionsplänen (Rasterlärnkarten) sowie Einzelpunktberechnungen an der Außenkante der im Vorentwurf des B-Plans festgesetzten Baufenster.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festzustellen, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 kommt. Insbesondere an der nördlichen Baugrenze zu der Straße „Travemünder Weg“ liegen Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 5 dB(A) im Nachtzeitraum vor.

Da die Möglichkeiten, das B-Plangebiet durch aktive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen, eingeschränkt sind, verbleibt als Mittel des Schutzes passiver Lärmschutz mit einer entsprechenden lärmrobusten städtebaulichen Struktur und einem angemessenen, sowie effektiven baulichen Schallschutz.

Anzuerkennen ist in diesem Zusammenhang eine weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Straße „Travemünder Weg“.

Gemäß DIN 4109 liegen die möglichen Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 53 bis 63 dB(A) im Lärmpegelbereich I bis III. Damit soll das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile der Gebäude bei einer Wohnnutzung mindestens 23-33 dB(A) betragen.

Moderne, insbesondere bei Neubauten gewählte Fensterkonstruktionen weisen i.A. einen Schalldämmmaß > 30-40 dB(A) auf. Bei der Wahl der zu planenden Fensterkonstruktionen ist insbesondere bei den straßenzugewandten Fassaden auf eine angemessene immissionstechnische Qualität zu achten.

Vor dem Hintergrund der gutachterlichen Erkenntnisse werden die folgenden schallschutztechnischen Festsetzungen getroffen:

Entlang der festgestellten Isophonlinien der Rasterlärnkarte Tag des Gutachtens wurde die Fläche des Plangebietes in entsprechende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 und in Schallschutzklassen nach VDI-Richtlinie 2719 eingeteilt und den Bedingungen gem. der folgenden Tabelle zugeordnet:

In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

Schallschutzklasse (SSK)	Lärmpegelbereich (LPB)	erforderliches Schalldämmmaß R'w in dB		Außenlärmpegel L <sub>ma</sub> in dB im		
		Fenster	übrige Bauteile	WR	WA	MI
gem. VDI 2719	gem. DIN 4109					
0	I	20 bis	25 bis	46 bis	51 bis	56 bis
		24	29	50	55	60
1	II	25 bis	30 bis	51 bis	56 bis	61 bis
		29	34	55	60	65
2	III	30 bis	35 bis	56 bis	61 bis	66 bis
		34	39	60	65	70
3	IV	35 bis	40 bis	61 bis	66 bis	71 bis
		39	44	65	70	75

## Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Dassow „Pötenizer Chaussee“

4	V	40 bis 44	45 bis 49	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80
5	VI	45 bis 49	> 50	71 bis 75	76 bis 80	81 bis 85
6	VII	> 50		76 bis 80	81 bis 85	86 bis 90

Für sonstige Aufenthaltsräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Außenlärmpegel z. B. wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Fenster in zum Schlafen geeigneten Räumen, die in Richtung K 45 / Travemünder Weg ausgerichtet sind, mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen auszustatten.

## 4. PLANUNGSKONZEPT

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Das Hauptanliegen des Bebauungsplans ist die Schaffung eines hochwertigen Wohnstandortes, der die hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Dassow wie in der gesamten Region bedient.

Gleichzeitig wird der bisher hier vorhandene städtebauliche Missstand, den das ehemalige Baustofflager darstellt, beseitigt.

Die Neuordnung des Stadtraums soll insgesamt eine gestalterische Verbesserung erbringen und dazu beitragen, dass die Ortseinfahrt der K 45 aus Richtung Pötenitz kommend, eine deutliche Aufwertung erfährt.

Die Planung reagiert gleichzeitig auf die nördlich benachbarten Siedlungsstrukturen und trägt dafür Sorge, dass Nutzungskonflikte, insbesondere mit den dort angesiedelten Gewerbebetrieben vermieden werden und ein Nebeneinander an dieser Stelle des Stadtraums auf Dauer konfliktfrei bestehen kann.

Außerdem muss die Planung darauf achten, dass der wertvolle Naturraum, der sich noch Süden und Südwesten ans Plangebiet anschließt, nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere die empfindliche Fauna, hier vor allem die Vogelwelt, ist störeffindlich, so dass die Planung diesbezüglich achtsam vorgehen muss.

Da der Standort, der zum Ortsteil Vorwerk zählt, eine gewisse Entfernung zum Stadtzentrum aufweist, soll ferner dazu beigetragen werden, dass gerade auch eine fußläufige Verbindung zwischen Plangebiet und Stadtmitte hergestellt oder verbessert wird. Dieses Bemühen liegt nicht direkt in der Hand des Vorhabenträgers, er selbst hat aber ebenso wie die Stadt Dassow ein Interesse an der wegemäßigen Einbindung des Plangebietes in das Ortsnetz. Entsprechende Regelungen zur Umsetzung einer besseren Fußwegeanbindung werden Eingang in

den städtebaulichen Vertrag finden, der parallel zur Planaufstellung abgeschlossen werden wird.

Die innere Struktur des geplanten Wohngebietes sieht eine klare Ausrichtung der Gebäude parallel zur K 45 vor. Hierdurch bilden sich zwei unterschiedlich empfindliche Grundrissseiten der Wohnungen heraus. An der lärmzugewandten Seite werden die lärmunempfindlichen Räume (Küche, Bad, Abstellräume, etc.) angeordnet. An der lärmabgewandten Seite werden die Schlafräume angeordnet.

Ziel der Planung ist darüber hinaus ein möglichst vielfältiges Angebot an unterschiedlichem Wohnraum anzubieten. Vom freistehenden Einfamilienhaus über Doppelhausvarianten und Reihenhauszeilen bis hin zu Mehrfamilienhäusern in der Art von Stadtvillen sollen breite Schichten der Bevölkerung angesprochen werden. Differenzierte Wohnungsgrößen, unterschiedliche Ausstattungen und Ausrichtungen nach der Himmelsrichtung schaffen eine breite Angebotspalette, wodurch unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen angesprochen werden sollen.

Das Wohngebiet soll insgesamt einen ruhigen und von internem Fahrverkehr wenig beeinträchtigten Charakter haben. Aus diesem Grund soll entlang des nördlichen Plangebietsrandes der gesamte Stellplatzbedarf untergebracht werden.

Mit der Durchführung der Planung ist ferner das Ziel verbunden, neben der Verbesserung der städtebaulichen Ordnung am Standort auch eine Verbesserung der ökologischen Situation des Standortes zu bewirken. Es ist beabsichtigt, mit diesem Wohngebiet Maßstäbe zu setzen in Bezug auf Nachhaltigkeit (Materialwahl bei der Gebäude- und Außenraumherstellung), hohe ökologische Standards (verstärkter Einsatz von regenerativen Energieträgern, Regenrückhaltung, Brauchwasserkreislauf) wie auch eine sozial und seniorengerechte Ausstattung und Gebäudeplanung anzubieten.

## 4.2 Städtebauliche Grunddaten

<b>Fläche des Plangebietes :</b>	<b>10.015</b>	<b>qm</b>
<b>davon :</b>		
Nettobauland WA1 :	783	qm
Nettobauland WA2:	2.249	qm
Nettobauland WA3:	376	qm
Nettobauland WA4:	1.735	qm
Nettobauland WA5:	661	qm
<b>Nettobauland, gesamt</b>	<b>5.804</b>	<b>qm</b>
Verkehrsfläche besond. Zweckbest. Parkplatz	715	qm
Verkehrsfläche besond. Zweckbest. Fußwege	286	qm
Verkehrsfläche besond. Zweckbest. Verkehrsberuhigter Bereich	1.958	qm
<b>Verkehrsfläche, gesamt</b>	<b>2.959</b>	<b>qm</b>
Grünfläche A	291	qm
Grünfläche B	227	qm
Grünfläche C	178	qm
Grünfläche D	556	qm
<b>Grünfläche, gesamt</b>	<b>1.252</b>	<b>qm</b>

## 5. PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

### 5.1 Nutzung der Grundstücke

#### 5.1.1. Art der baulichen Nutzung:

##### Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Im gesamten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 32 der Stadt Dassow „Pötenitzer Chaussee“ ist als Art der baulichen ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO geplant.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,

Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs.2 BauNVO sind alle generell zulässigen Nutzungen im Plangebiet zugelassen.

Aus dem Zulässigkeitskatalog des § 4 Abs.3 BauNVO können nur die Anlagen der Nrn. 1 bis 3 ausnahmsweise zugelassen werden. Die Anlagen der Nrn. 4 und 5 sollen im Plangebiet nicht angesiedelt werden. Es handelt sich hierbei um die Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Mit beiden Anlagen ist entweder ein sehr großer Flächenanspruch oder, wie im Falle der Tankstellen ein Störgrad verbunden, der –auch angesichts der relativ geringen Größe des Plangebietes – nicht angemessen erscheint. Zur Verhinderung der Auswirkungen, die die Ansiedlung solcher Betriebe im Plangebiet hätten, werden sie von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Nettobauland des Plangebietes wird in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung differenziert betrachtet und dementsprechend unterschiedlich festgesetzt. Es wird daher zwischen den Gebieten WA1 bis WA5 unterschieden. Die Unterteilung spiegelt alleine die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung wieder.

##### WA1-Gebiet

Im WA1-Gebiet, unmittelbar an der Einfahrt ins Plangebiet ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus geplant. Dieses Gebäude ist der massivste Baukörper im gesamten Plangebiet. Die Höhe des Gebäudes wird daher neben der Festsetzung –maximal 3 Vollgeschosse zulässig– zusätzlich festgesetzt. Als Vorgabe gilt, dass die Bebauung im Plangebiet die Gebäudehöhen im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet nicht überschreiten darf. Referenzhöhe ist hierbei das Gebäude „Travemünder Weg 20“ (Outpost-One), welches nach örtlicher geodätischer Aufnahme eine Firsthöhe von 27,07 m ü. NHN aufweist.

Vor diesem Hintergrund werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

### **WA1-Gebiet**

Im WA1-Gebiet wird der folgende Festsetzungsmix über das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt:

-Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	III
-Grundflächenzahl:	0,35
-Geschossflächenzahl:	1,05
-Höhe der baulichen Anlagen (max.)	27,00 m ü. NHN

### **WA2-Gebiet**

Im WA2-Gebiet ist eine zweigeschossige Reihenhausbebauung vorgesehen. Diese Bebauung muss sich den folgenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unterwerfen:

-Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
-Grundflächenzahl:	0,35
-Geschossflächenzahl:	0,7
-Höhe der baulichen Anlagen (max.)	26,00 m ü. NHN

### **WA3-Gebiet**

Im WA3-Gebiet ist auf der Fläche, die nahe der östlichen Spitze des Plangebietes liegt ein weiteres Wohngebäude möglich. Dieses Wohnhaus kann als freistehendes Einfamilienhaus oder als Doppelhaus konzipiert werden. Die Firsthöhe nimmt gegenüber der westlich benachbart geplanten Reihenhausbebauung im WA2-Gebiet auch in der Gebäudehöhe ab. Vor diesem Hintergrund gelten hier die folgenden Regeln:

-Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
-Grundflächenzahl:	0,35
-Geschossflächenzahl:	0,7
-Höhe der baulichen Anlagen (max.)	25,00 m ü. NHN

### **WA4-Gebiet**

Im WA4-Gebiet soll das Baurecht für zwei Mehrfamilienhäuser geschaffen werden, die vergleichbar mit der Planung im WA1-Gebiet sein sollen, jedoch mit dem Unterschied, dass hier nur 2 Vollgeschosse zulässig sein sollen, um die Bebauung in Richtung des angrenzenden Naturraums abzustaffeln. Daher werden die folgenden Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung vorgesehen:

-Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
-Grundflächenzahl:	0,35
-Geschossflächenzahl:	0,7
-Höhe der baulichen Anlagen (max.)	25,50 m ü. NHN

### **WA5-Gebiet**

Im WA5-Gebiet sollen zwei freistehende Einfamilienhäuser entstehen. Für diese gelten die folgenden Regelungen:

-Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß:	II
-Grundflächenzahl:	0,35
-Geschossflächenzahl:	0,7
-Höhe der baulichen Anlagen (max.)	25,00 m ü. NHN

## **5.2 Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wird offene Bauweise gemäß § 22 Abs.2 BauNVO festgesetzt. Nach den fünf verschiedenen WA-Gebieten erfolgt eine Feinsteuerung, um die gewünschte Eigenart der Bauweise detailliert festzulegen:

Im WA1-Gebiet gilt offene Bauweise ohne Zusatzdefinition.

Im WA2-Gebiet gilt offene Bauweise ohne Zusatzdefinition.

Im WA3- Gebiet gilt offene Bauweise, nur Einzel und Doppelhäuser zulässig.

Im WA4-Gebiet gilt offene Bauweise ohne Zusatzdefinition.

Im WA-5Gebiet gilt offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.

## **5.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Der Bebauungsplan setzt im gesamten Plangebiet die überbaubaren Grundstücksflächen nach der beabsichtigten Bebauungsstruktur fest und schafft damit eine Reihe von unterschiedlich zugeschnittenen Baufeldern, die unter Einbeziehung eines gewissen Platzierungsspielraums die angestrebte Bebauung ermöglichen soll. Die einzelnen Baufelder sind mit Baugrenzen begrenzt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Mecklenburg-Vorpommern in den Abstandsflächen zugelassen werden können, allgemein zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind bauliche Anlagen und Einrichtungen untergeordneter Art, die dem Nutzungszweck, der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

## **5.4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Das Plangebiet erhält ausgehend von der Zu- und Abfahrt der Kreisstraße K 45 „Travemünder Weg“ eine innere Erschließung, die als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt ist.

Die Planstraße A nimmt die Zufahrt vom „Travemünder Weg“ auf und verteilt den innergebietlichen Verkehr auf zwei Erschließungsstränge (Planstraßen B und C).

Die Planstraße A weist eine Breite der Verkehrsfläche von 6,00 m auf. Sie verläuft entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Über die Plangebietsgrenze hinweg in den Straßenraum hinein ragt eine Gebäudeecke des benachbarten Gewerbebetriebes. Es bleibt noch zu klären, wie hier verfahren werden soll. Der Straßenraum wird entweder um die Gebäudeecke herumgeführt oder das Gebäude wird bis an die Plangebietsgrenze, die gleichzeitig auch die Grundstücksgrenze darstellt, zurückgebaut. In jedem Fall soll der Verkehrsraumbreite von 6,00 Metern zur Verfügung stehen.

Die Planstraße B zweigt als nördliche Erschließungsstraße von der Planstraße A in östlicher Richtung ab. Auch sie erhält eine Breite der Verkehrsfläche von 6,00 m. Sie dient der Erschließung der Baugebiete WA1 bis WA3. Gleichzeitig erschließt sie eine Stellplatzanlage von ca. 60 Pkw-Stellplätzen, die dem Nachweis der Stellplatzverpflichtung der gesamten zukünftigen Bewohnerschaft des Plangebietes dienen soll.

Idealerweise wird die Planstraße B als Einbahnstraße mit der Fahrtrichtung von West nach Ost eingerichtet. Die zweite Anbindung an den „Travemünder Weg“ ist nur für die Ausfahrt aus dem Plangebiet und nur in Richtung Osten, also für Rechtsabbieger geeignet.

Die Planstraße C dient der Erschließung der Gebiete WA4 und WA5. Sie ist von untergeordneter Verkehrsbedeutung und endet in einem Wendehammer, der das Wenden von drei-achsigen Müllfahrzeugen ermöglicht (Wendehammer gemäß Bild 59, Seite 73 der RASt'06).

Die Straße weist ihrer Bedeutung entsprechend eine Breite der Verkehrsfläche von 6,00 Metern auf.

Alle Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt als niveaugleiche Mischverkehrsflächen ausgebildet werden, so dass alle Verkehrsteilnehmer sich gleichberechtigt im öffentlichen Raum bewegen und aufhalten können.

Ausgehend von der Grundstruktur, die durch die Planstraße A, B und C vorgegeben sind, werden weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

So wird die Stellplatzanlage am Nordrand des Plangebietes als solche festgesetzt und erhält die Zweckbestimmung Parkplatz / Pkw-Stellplatzanlage. Die Fläche ermöglicht maximal ca. 60 Pkw-Stellplätze und kann den gesamten Stellplatzbedarf des Wohngebietes damit decken.

Das Straßennetz wird ferner ergänzt durch drei Fußwegeverbindungen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt werden.

Der Fußweg 1 entlang der westlichen Plangebietsgrenze liegt in Verlängerung der Planstraße A und sorgt für die Anbindung an den südlich angrenzenden Freiraum. Diese Fußwegeverbindung kann eine der beiden möglichen fußläufigen Anbindungen des Plangebietes an die Stadtmitte Dassows sein.

Der Fußweg 2 stellt das Pendant zum Fußweg 1 dar. Dieser Fußweg kann die fußläufige Anbindung des Plangebietes an die Stadtmitte sein, wenn außerhalb des Plangebietes ein begleitender Fußweg zum Straßenraum des „Travemünder Weges“ ausgebaut werden sollte.

Der Fußweg 3 schafft eine fußläufige Querverbindung innerhalb des Plangebietes vom Wendehammer der Planstraße C zum geplanten Spielplatz und von dort zur Planstraße B mit Anbindung an den Fußweg 2.

### **5.7 Grünflächen**

Der Bebauungsplan setzt vier Bereiche als Flächen für Grünanlagen fest. Entlang der Grundstücksgrenze zum „Travemünder Weg“ wird ein Grünstreifen (A) angelegt, der eine gewisse raumgestalterische Abgrenzung zwischen Wohngebiet und Durchgangsstraße schaffen und gleichzeitig die Stellplatzanlage in die Grünstruktur einbinden soll.

Der östliche Zipfel des Plangebietes verbleibt als Grünfläche (B) und kann als Aufenthaltsbereich / kleine Parkanlage zu beiden Seiten des Fußweges 2 ausgestaltet werden.

An der südlichen Grenze des Plangebietes in Blickrichtung der freien Landschaft soll ein Kinderspielplatz (C) entstehen. An dieser Stelle, abseits von Fahrverkehr, ist die Chance gegeben, das Spielen von Kindern ohne drohende Verkehrsunfallgefahren und innerhalb eines Bereiches, an dem aufgrund der umgebenden Bebauung eine gute soziale Kontrolle vorausgesetzt werden kann, zu ermöglichen.

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird eine lineare Grünfläche (D) festgesetzt, auf der eine landschaftsheckenartige Bepflanzung zur Einbindung des neuen Wohngebietes in den Landschaftsraum etabliert werden soll.

## **6. BEHANDLUNG DER UMWELTFAUSWIRKUNGEN**

### **6.1 Tiere / Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und von Vögeln ist für die Beleuchtung öffentlicher Bereiche nach Maßgabe der Licht-Leitlinie vom 16.04.2014 Folgendes zu beachten:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen in der freien Landschaft;
- Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden, müssen (d.h. Abstrahlung nach oben oder in horizontaler Richtung vermeiden);
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (vorzugsweise monochromatisches Licht der Natriumdampf-Niederdrucklampe oder LED-Leuchten mit warm- und neutralweißer Lichtfarbe, Verzicht auf Quecksilber- und Halogendampflampen);
- Verwendung von vollständig geschlossenen staubdichten Leuchten;
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit.

## **7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Im Rahmen der Bauleitplanung ist es eine wesentliche Aufgabe, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§1 Abs.6 Nr.1 BauGB). Danach sind Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete, wie zum Beispiel Wohngebiete, soweit wie möglich vermieden werden.

Im vorliegenden Fall des Bebauungsplangebietes Nr. 32 der Stadt Dassow sind als schädliche Umwelteinwirkungen ausschließlich mögliche Lärmemissionen relevant.

Vorliegend wurde auch geprüft, inwieweit das Heranrücken der Wohnbebauung an die auf der Nordseite des „Travemünder Weges“ vorhandenen Gewerbebetriebe diese in ihrer Arbeitsweise einschränken könnten. Die Schallgutachterliche Untersuchung hat gezeigt, dass das geplante Wohngebiet mithilfe von üblichen passiven Lärmschutzmaßnahmen so aufgestellt werden kann, dass ein verträgliches Nebeneinander der beiden Nutzungen organisiert werden kann. Die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr übersteigt deutlich die Lärmbelastung, die von Seiten des gewerblichen Bereiches ausgeht. Insofern sind keine gegenseitigen Einschränkungen der ausgeübten benachbarten Nutzungen zu befürchten.

### **7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Durch das geplante Wohngebiet können ca. 50 zusätzliche Wohneinheiten entstehen. Hieraus ergibt sich durchaus ein Zuwachs an öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen. Diese können im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend beziffert werden. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass Ausbaumaßnahmen am Bestand der sozialen Infrastruktur erforderlich werden können. In dieser Frage müssten weitere Festlegungen ggf. in einem begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden.

### **7.3 Verkehr**

Die Zu- und Ausfahrt auf den „Travemünder Weg“ berührt die Frage der Sicherheit und Leichtigkeit des örtlichen und überörtlichen Verkehrs auf der Kreisstraße K 45. Im Zuge des Planverfahrens wird die Landesstraßenbaubehörde bzw. die Verkehrsbehörde auf Kreisebene einschätzen, unter welchen Bedingungen die Anbindung des Plangebietes ermöglicht werden kann.

### **7.4 Ver- und Entsorgung**

Die örtlichen Versorgungsträger stellen die erforderliche und zum größten Teil bereits vorhandene Infrastruktur bedarfsgerecht zur Verfügung bzw. sorgen durch Netzergänzungen für den Anschluss des Plangebietes an die örtlichen Versorgungsnetze und die notwendigen Entsorgungsleitungen.

### **7.5 Natur, Landschaft, Umwelt**

Es ist damit zu rechnen, dass ohne Umsetzung der Planinhalte die aufgelassene Brachfläche des ehemaligen Baustofflagers auch weiterhin bestehen würde. Hier würde die freie Sukzession der Flächen ohne Nutzung weiter fortschreiten. Die Nutzungsintensität des Plangebietes würde in etwa gleichbleiben. Durch die Planung erfährt das Orts- und Landschaftsbild jedoch eine deutliche Aufwertung.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse wurde eine umfassende faunistische Bestandsaufnahme durchgeführt (siehe Anhang zur Planbegründung / Anhang zum Umweltbericht). Die darin ermittelten Konflikte mit dem Artenschutz, die durch die Planung entstehen können wurden darin identifiziert und auf der Grundlage eines „Worst-Case-Ansatzes“ vermeidungs-, Minimierungs- und kompensationsmaßnahmen entwickelt, die im Bebauungsplan festgesetzt oder im begleitenden städtebaulichen Vertrag verbindlich vereinbart werden, so dass durch die Planung keine Verstöße gegen das Bundesnaturschutzgesetz und hier insbesondere gegen die Verbote des § 44 BNatSchG verbleiben. An dieser Stelle werden die dementsprechend zu ergreifenden Maßnahmen tabellarisch aufgeführt.

Nr.	Maßnahmenkurzbeschreibung	Arten-gruppe
Maßnahmen zur Vermeidung		
V CEF 1	Der Abriss der Gebäude und die Rodungsarbeiten sind zwischen 01.10. und 28.02. auszuführen. Dies verhindert, dass besetzte Sommerquartiere zerstört werden und Fledermäuse zu Schaden kommen.	Fledermäuse
V CEF 2	Vor Abriss der Gebäude und den Rodungsarbeiten zwischen dem 01.10. und 28.02. sind	Fledermäuse

**Bebauungsplan Nr. 32 der Stadt Dassow „Pötenizer Chaussee“**

	<p>die Gebäude und den Habitatbäume unmittelbar vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten durch einen Fledermausexperten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Auch sind bisher noch nicht entdeckte Strukturen zu überprüfen. Die Abrissarbeiten sind dann an das Ergebnis der Untersuchung anzupassen.</p>	
V CEF 3	<p>Sollten weitere Bäume mit Stammdurchmesser &gt; 50 cm gefällt werden, sind diese generell durch einen Fledermausexperten auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu überprüfen. Die Rodungsarbeiten sind dann an das Ergebnis der Untersuchung anzupassen. Erfolgt die Fällung von Bäumen nicht unmittelbar nach der Kontrolle sollten vorhandene Höhlungen mittels Gaze verschlossen werden, so dass eventuell vorhandene Fledermäuse das Quartier verlassen können aber nicht mehr hineingelangen.</p>	Fledermaus
V CEF 4	<p>Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. - 28.02. erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ggf. ist ein früherer Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.</p>	Brutvögel
V CEF 5	<p>Der Geltungsbereich des B-Plans ist vor Umsetzung der konzipierten Vorhaben mit einem Amphibienschutzzaun zu versehen. Dieser ist zumindest im südlichen und westlichen Bereich des B-Plans zu installieren. Der Amphibienschutzzaun ist für die Dauer der gesamten Bautätigkeiten aufzustellen und instand zu halten.</p>	Amphibien
V CEF 6	<p>Die Bauarbeiten sind im Zeitraum von Ende März bis Anfang Oktober nicht nach Einbruch der Dämmerung weiterzuführen.</p>	Fledermäuse
V CEF 7	<p>Durchgrünungsmaßnahmen im Geltungsbereich mit einheimischen Gehölzen als Basis für ein reiches Insektenleben zur Sicherung der Nahrungsquelle von Fledermausarten.</p>	Fledermäuse
V CEF 8	<p>Sämtliche erhalten bleibende Bäume mit einem Stammdurchmesser größer 50 cm sind vor baubedingten Schädigungen (z.B. durch</p>	Fledermäuse/ Brutvögel

	Baufahrzeuge) zu schützen. Dies betrifft auch Bäume außerhalb des Geltungsbereichs, die im Gefahren- bzw. Einzugsbereich der Baustelle stehen. Hierzu sind die fachlich allgemein anerkannten Schutzmaßnahmen umzusetzen.	
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A CEF-Maßnahmen)		
A CEF 1	Um die Quartiersdichte für die potenziell vorkommenden Fledermausarten zu erhalten, müssen vor dem Verlust der Quartiere (ohne „Time-Lag-Effekt“), d.h. vor den Rodungsarbeiten sowie dem Abriss der Kleingärten und vor Beginn der Baumaßnahmen mindestens 10 Fledermauskästen (5 Flachkästen, 5 Fledermaushöhlen mit Wochenstubeneignung) fachgerecht in räumlicher Nähe an geeigneter Stelle angebracht und dauerhaft unterhalten werden.	Fledermäuse
A CEF 2	Sollten wider Erwarten Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, so müssen auch diese im räumlichen Zusammenhang fachgerecht ersetzt und dauerhaft erhalten werden.	Fledermäuse
A CEF 3	Die verloren gehenden potenziellen Höhlenbrutplätze im Geltungsbereich sowie die Nistplätze an den Gebäuden sind vor der Rodung von Gehölzen bzw. dem Abriss der Gebäude (ohne „Time-Lag-Effekt“) durch entsprechende Vogelnistkästen für Höhlenbrüter und Nischenbrüter im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung zu ersetzen.	Brutvögel

## **7.6 Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt alleine der Grundstückseigentümer des Plangebietes und Initiator der Planung. Die Höhe der Kosten und die zu tragenden Verpflichtungen im Einzelnen regelt ein noch abzuschließender städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Dassow und dem Grundstückseigentümer und Planungsinitiator. Dieser Vertrag ist nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB und vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Stadt Dassow entstehen dementsprechend neben dem allgemeinen verwaltungstechnischen Aufwand bei Bauleitplanverfahren keine darüber hinausgehenden Kosten und zwar weder für die Schaffung des Baurechtes noch bei der anschließenden Realisierung der Maßnahmen.

## **8. VERFAHREN**

Die Stadt Dassow hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

### **- Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat in ihrer öffentlichen Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.302 „Pötenitzer Chaussee“ gefasst. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

### **-Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am ..... im Rahmen einer öffentlichen Sitzung der Stadtvertretung. Die Öffentlichkeit wurde in Form einer Bürgerversammlung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung des Gebiets in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet.

### **- Entwurfsbeschluss**

Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am ..... von der Stadtvertretung der Stadt Dassow als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

### **- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ..... wurde vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich am ..... bekannt gemacht.

### **- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Stellung-

nahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand .....aufgefordert.

**- Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden von der Stadtvertretung der Stadt Dassow in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

**- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

Der Bebauungsplan wurde am .... . ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom ..... in Kraft getreten.

## **9. RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S 1436) m.W.v. 29. Juli 2022,

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)

**Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S.344, 2016 S.28) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.06.2021 (GVOBl. M-V S.1033)

Dassow, den.....

.....

Die Bürgermeisterin