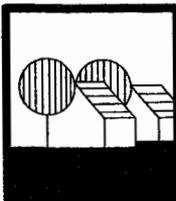
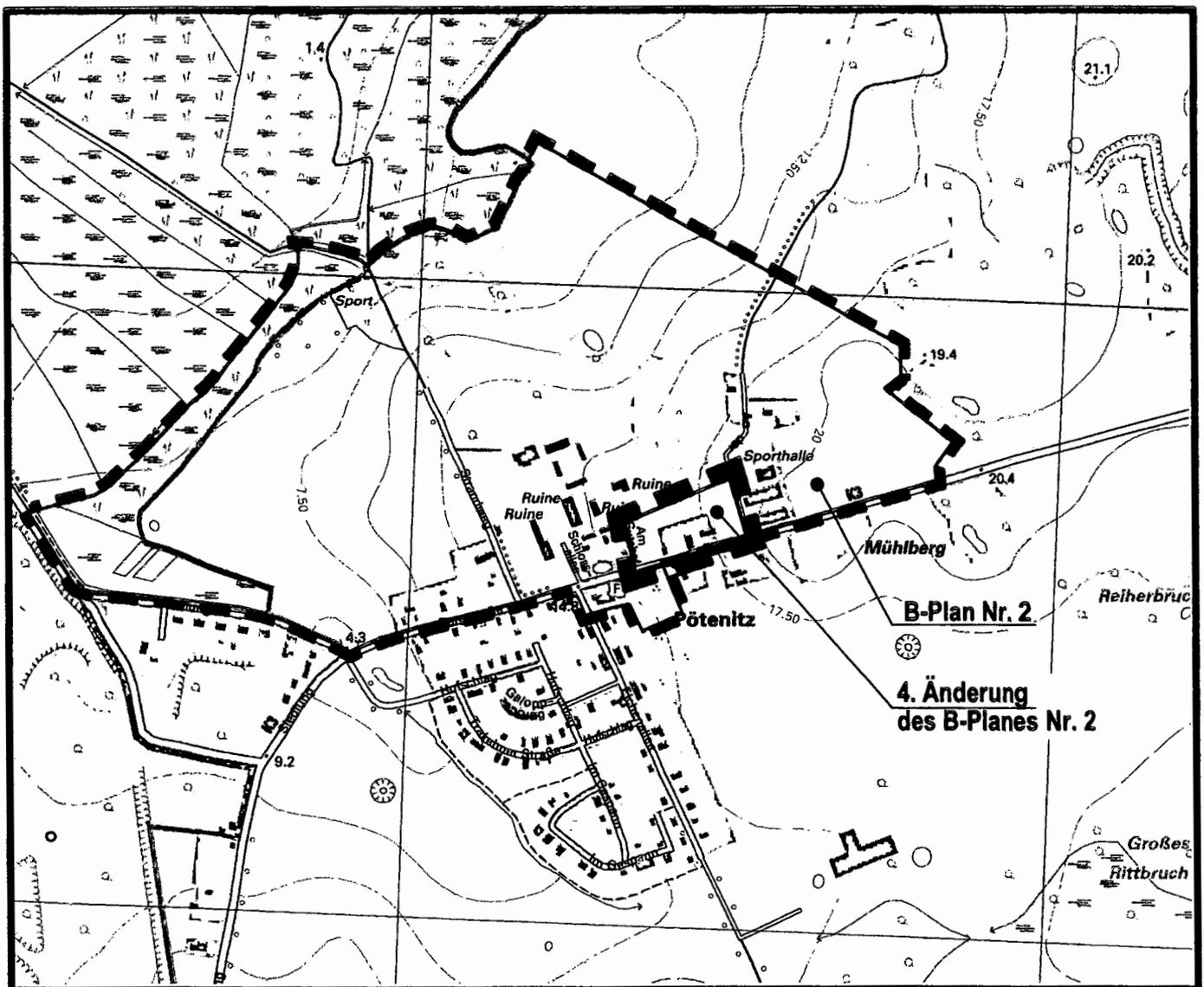


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG
(EINFACHE ÄNDERUNG)
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2
"SCHLOßBEREICH - WIESENKAMP"
DER STADT DASSOW
FÜR EINEN TEILBEREICH IN DER ORTSLAGE PÖTENITZ
NÖRDLICH DER BERGSTRASSE
GEMÄß § 13a BauGB



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. November 2013

SATZUNG

Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Schloßbereich – Wiesenkamp" der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
TEIL 1 Städtebaulicher Teil	
1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow	3
2. Allgemeines	4
2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches	4
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
4. Planungsgrundlagen	7
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	7
4.3 Flächennutzungsplan	9
4.4 Landschaftsplan	10
4.5 Schutzgebiete/ Schutzobjekte	11
5. Planerische Zielsetzungen	12
5.1 Bebauung/ Nutzung	12
5.2 Verkehr	13
5.3 Ver- und Entsorgung	14
6. Verfahrensdurchführung	17
7. Festsetzungen im Einzelnen	20
7.1 Art der baulichen Nutzung	20
7.2 Maß der baulichen Nutzung	21
7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen	21
7.4 Überbaubare Grundstücksflächen	21
7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	22
7.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
7.7 Höhenlage	23
7.8 Verkehrsflächen	23
7.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen	23
7.10 Grünordnerische Festsetzungen	25

7.11	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen	25
8.	Flächenbilanz	27
9.	Auswirkungen der Planung	27
9.1	Allgemeine Belange	27
9.2	Artenschutzfachbeitrag	28
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	38
10.1	Munitionsfunde	38
10.2	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	38
10.3	Verhalten bei Bodendenkmalen	39
10.4	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	39
10.5	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	39
10.6	Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	39
10.7	Abfallentsorgung	40
10.8	Bodenordnungsverfahren	40
1.	Beschluss über die Begründung	41
2.	Arbeitsvermerke	41

TEIL 1 Städtebaulicher Teil

1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow

Die Stadt Dassow gehört zum Landkreis Nordwestmecklenburg und gehört dem Amt Schönberger Land an.

Das Gebiet der Stadt Dassow liegt nordwestlich von Grevesmühlen (in etwa 15 km Entfernung) sowie nördlich von Schönberg (in etwa 10 km Entfernung) und erstreckt sich von der Ostseeküste (zwischen Priwall und Klützer Winkel) über die Ufer der Pötenitzer Wiek und des Dassower Sees bis zur Mündung der Maurine in die Stepenitz.

Zur Stadt Dassow gehören neben Dassow die Ortsteile Harkensee und Pötenitz, Barendorf, Benckendorf, Feldhusen, Flechtkrug, Groß Voigtshagen, Holm, Johannstorf, Kaltenhof, Klein Voigtshagen, Lütgenhof, Prieschendorf, Rosenhagen, Schwanbeck, Tankenhagen, Volkstorf, Wieschendorf, Wilmstorf.

Die Stadt Dassow grenzt an die Gemeinde- bzw. Stadtgebiete folgender Städte und Gemeinden: Kalkhorst, Roggenstorf, Papenhusen, Schönberg und Lübeck (Travemünder Ortsteil Priwall).

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

Der Ort Dassow wurde bereits 1219 erstmals als *Dartzowe* urkundlich erwähnt. Mitte des 12. Jh. entstand aus der slawischen Burg eine deutsche Burg mit einer Siedlung, welche günstig an der Straße von Lübeck nach Wismar lag.

Ortsteil Pötenitz:

Pötenitz wurde 1230 erstmals im Ratzeburger Zehntregister als „Woteniz“ (slawisch) erwähnt. 1704 gehörte Pötenitz der Familie von Buchwald auf Johannstorf und hatte 3 größere und 10 kleinere Bauernstellen. Auf der Meierei lebten ein Häcker, der Holzvogt, ein Schäfer, ein Weber, und ein Hirte. 1894 gab es neben dem Gut noch eine Schmiede mit Krug und eine Ziegelei am Weg zum Priwall. Die Einwohnerzahl betrug in dieser Zeit 96 Personen.

In der zweiten Hälfte 19. Jahrhunderts bis 1911 entstand das Herrenhaus, welches zu DDR-Zeiten als Schule genutzt wurde.

Bis 1945 befand sich westlich von Pötenitz ein riesiges Luftwaffenzeugamt mit einem Anleger für Wasserflugzeuge an der Pötenitzer Wiek.

Im Zusammenhang mit dem Luftwaffen-Zeugamt entstand ab 1936 „Pötenitz Siedlung“. Außerdem wurde in dieser Zeit auch die Bahnlinie von Schönberg über Dassow nach Pötenitz gebaut. Die Anlagen des Zeugamtes wurden 1947 von der sowjetischen Armee gesprengt. Reste von Betonteile sind heute noch zahlreich im Gebiet vorhanden. Jedoch hat sich an dieser Stelle ein größerer Waldkomplex etabliert. Die Bahnlinie wurde nach 1945 demontiert.

1999 endete ein ehrgeiziges Projekt zur Entwicklung einer Hotelanlage im Bereich des Schlossgeländes sowie seiner Umgebung mit der Insolvenz des Investors. Ebenfalls mit der Zielstellung Hotel und Ferien-

häuser erwarben neue Investoren im Jahr 2007 die Schloß-Immobilie, bislang jedoch ohne Realisierung.

Im Jahre 2004 erfolgte der Anschluss der Gemeinde Pötenitz an die Stadt Dassow.

Die Stadt Dassow hat insgesamt 4.028 Einwohner und umfasst eine Fläche von 6.653 ha (Stand: 31. Dezember 2011).

Die Stadt Dassow soll als Grundzentrum neben Lüdersdorf und Schönberg zwischen der Hansestadt Lübeck und der Stadt Grevesmühlen weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße B105, die die o.g. Zentren miteinander verbindet, und im Schnittpunkt mit der Landesstraße L01, die von Dassow nach Klütz führt, ist Dassow sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Dassow liegt als Grundzentrum im Stadt-Umland-Raum Lübeck und im Grenzraum der Metropolregion Hamburg und soll somit im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für die Wohnfunktion und für das Gewerbe aufnehmen.

Die Landschaftsvielfalt und die Lage unmittelbar an der Ostsee bieten für die Stadt Dassow beste natürliche Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung. Der sich entwickelnde Fremdenverkehr in der Stadt Dassow sowie die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw. Ostholstein bringen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen und Fremdenverkehrsinfrastruktur mit sich.

2. Allgemeines

2.1 Lage des Plangebiets und Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2, welcher für die Gestaltung des Schloß-Areals und seiner näheren Umgebung aufgestellt wurde, wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes zu einem kleinen Teil überplant.

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gebietes der Stadt Dassow im Ortsteil Pötenitz und umfasst nur einen kleinen Teilbereich nördlich der "Bergstraße", welche in östliche Richtung zur Ortslage Harkensee.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich der bebauten Ortslage Pötenitz.

Es wird eingegrenzt von

nördlich: durch die in der Satzung über den B-Plan Nr. 2 festgesetzte Straßenverkehrsfläche, Planstraße B,

südlich: durch die Bergstraße,

westlich durch die Straße „Am Gutshof“,

östlich durch die Straße „An der Schule“.

Der Geltungsbereich wurde so abgegrenzt, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist.

Während des Planverfahrens wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung angeregt, die westlich benachbarten Grundstücke an der Berg-

straße (178/9 und 178/10, neue Flurstücksnr: 36, 38) in den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes einzubeziehen. Dies wurde von der Stadt Dassow nicht berücksichtigt. Hier gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2. Im Bereich der von der Änderungsabsicht benannten Grundstücke ist derzeit Grünfläche berücksichtigt. Das städtebauliche Grundkonzept würde sich vollständig ändern. Deshalb wurde in diesem Änderungsverfahren eine Einbeziehung, zumal das Verfahren vor dem Abschluss stand, nicht vorgesehen. Die Stadt Dassow behält sich vor, ein weiteres Änderungsverfahren bzw. eine anderweitige planungsrechtliche Regelung für die genannten Grundstücke zu treffen.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dassow dient die Vermessung des Vermessungsbüros Apolony, Am Markt 1, 19217 Rehna mit Stand von Mai 2013. Bis dahin diente für den Entwurf die Amtliche Liegenschaftskarte ALK als Kartengrundlage. Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Stadt Dassow, Gemarkung Pötenitz, Flur 1.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes der Stadt Dassow liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Während der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden das BauGB zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) und die Baunutzungsverordnung durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert. Das Gesetz

tritt in drei Schritten in Kraft: Die Neuregelungen im Recht der Städtebaulichen Verträge (§§ 11 und 124 BauGB) sowie die Überleitungsvorschriften (§§ 242, 245a BauGB) sind bereits mit der Veröffentlichung im BGBl am 20. Juni 2013 in Kraft getreten, die Vorschriften zur Wertermittlung (§§ 192, 198 BauGB) treten sechs Monate nach Verkündung in Kraft, die übrigen Neuerungen - also der überwiegende Teil der Neuregelungen - sind am 20. September 2013 in Kraft getreten. Da das Verfahren vor dem Inkrafttreten der genannten Gesetzesänderung (Juni 2013) förmlich eingeleitet wurde, führt die Stadt Dassow das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften (BauGB) zu Ende. Die Baunutzungsverordnung ist in der bis zum 20. September 2013 geltenden Fassung (§ 25d) anzuwenden.

Als weitere Rechtsgrundlagen liegen der vorliegenden Bauleitplanung zu Grunde:

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), des zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S. 212).
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dassow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

sowie

- der Verfahrensübersicht.

Der 4. Änderung des Bebauungsplanes wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2, welcher für die Gestaltung des Schloß-Areals und seiner näheren Umgebung aufgestellt wurde, wird mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes zu einem kleinen Teil überplant.

Die verbleibenden Flächen genügen noch, um die Planungsziele umzusetzen, aber es bestehen bereits Überlegungen den Fremdenverkehr ohne Reitsport zu verfolgen.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan für den Teilbereich festgesetzten Planungsziele – Mischgebiet, Sondergebiet Reitsportzentrum und Gemeinschaftsstellplätze – sollen nicht weiter verfolgt werden. Die Planungsabsicht der Gemeinde besteht im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in der Zulässigkeit von Wohnbebauung unter Berücksichtigung des Bestandes und der Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen als private Grünflächen festgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage von Pötenitz.

Der Ortsteil Pötenitz wird als Siedlungsstandort gefestigt.

Es wird auf die konkreten Ausführungen in den nachfolgenden Punkten dieser Begründung verwiesen.

4. Planungsgrundlagen

4.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

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

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

- im Randbereich des Ordnungsraumes Lübeck,
- im Mittelbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen,
- im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (im Norden des Stadtgebietes),
- im Vorbehaltsgebiet Tourismus,

- im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

1996 wurde beschlossen, das Regionale Raumordnungsprogramm Westmecklenburg aus dem Jahre 1996 fortzuschreiben und als Regionales Raumentwicklungsprogramm (RREP) neu aufzustellen. Am 20. Juli 2011 wurde die endgültige Fassung des RREP Westmecklenburg von der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Westmecklenburg beschlossen. Am 30. August 2011 hat das Kabinett auf seiner Sitzung beschlossen, das RREP Westmecklenburg als Landesverordnung zu erlassen. Die Bekanntgabe erfolgte im GVOBl. M-V 2011, S. 944.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ersetzt das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP WM) aus dem Jahre 1996.

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm enthält gemäß § 5 LPIG M-V die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm werden folgende Darstellungen für den Bereich der Stadt Dassow getroffen:

- Die Stadtgemeinde Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teiles des Ordnungsraumes Lübeck.
- Die Stadtgemeinde Dassow ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusentwicklungsraumes. In den Tourismusentwicklungsräumen sollen die Voraussetzungen für die touristische Entwicklung stärker genutzt und zusätzliche touristische Angebote geschaffen werden.
- Die Stadtgemeinde Dassow befindet sich im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Räumen soll dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und –stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Dies soll bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planung, Maßnahmen und Vorhaben besonders berücksichtigt werden.
- Der Siedlungsflächenbedarf ist vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken.
- Teile der Stadtgemeinde Dassow befinden sich im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser, d.h. dass alle raumbedeutsamen Planungen, Vorhaben und Maßnahmen so abgestimmt werden sollen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden.

- Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. Dort sind den Funktionen Natur und Landschaft ein besonderes Gewicht beizumessen und Planungen diesbezüglich bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen und Vorhaben entsprechend zu berücksichtigen.
- Weitere Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt. In diesen Vorranggebieten ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt an der überregionalen Straßenverbindung B105 zwischen Lübeck – Wismar.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilt in der landesplanerischen Stellungnahme vom 20. November 2012 mit, dass die vorliegende Änderung des Bebauungsplans mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Als raumordnerische Bewertung wird aufgeführt: "Die Stadt Dassow befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg und wird vom Amt Schönberger Land verwaltet. Gemäß RREP WM liegt das Grundzentrum Dassow im Stadt-Umland-Raum Lübeck, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, im Tourismusentwicklungsraum und teilweise im Vorbehalts- bzw. Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. Bis zum 31.12.2011 konnten in der Stadt Dassow 4.028 Einwohner registriert werden. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 werden Flächen innerhalb der Ortslage Pötenitz entlang des Kreisstraße K 3 in Anspruch genommen. Mit der Umsetzung der Planung kann somit eine Umnutzung bzw. Verdichtung von Siedlungsflächen erzielt werden (vgl. Pkt. 4.1 (2) RREP WM). Weiterhin ist es der Stadt Dassow möglich, durch die Erschließung innerörtlicher Siedlungsflächen eine Zersiedelung der Landschaft zu verhindern (vgl. Pkt. 4.1 (5) RREP WM). Raumordnerische Belange stehen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht entgegen."

4.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Dassow verfügt nur für das südliche Gebiet (ohne ehemalige Gemeinden Harkensee und Pötenitz) über einen wirksamen Flächennutzungsplan.

Für den nördlichen Bereich der Stadt Dassow (ehemalige Gemeinden Harkensee und Pötenitz) wird derzeit ein Teilflächennutzungsplan aufgestellt. Mit dem Vorentwurf wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) vorgenommen. Der Entwurf wird erarbeitet.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind innerhalb der Fläche des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes eine Gemischte Baufläche und ein Sonstiges Sondergebiet-Fremdenverkehr dargestellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird im Änderungsbereich auf die Darstellung der Art der baulichen Nutzung verzichtet. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben hier nach § 34 BauGB. Auf die Darstellungen des Flä-

chennutzungsplanes wird innerhalb des Änderungsbereiches somit in diesem Fall nicht zurückgegriffen.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan auch aufgestellt werden, wenn ein Flächennutzungsplan nicht besteht.

Gemäß § 8 Abs. 4 BauGB kann ein Bebauungsplan vorzeitig vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden (vorzeitiger Bebauungsplan).

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung.

Die Dringlichkeit wird mit der Schaffung von Wohnraum innerhalb der Ortslage begründet. Der Innenentwicklung wird hier der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt.

Die Bebauungsmöglichkeiten, die mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich geschaffen werden, fügen sich in die Arte der Nutzung ein.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Dassow befindet sich derzeit in Aufstellung. Für den Landschaftsplan liegen noch keine Planunterlagen bzw. Erläuterungen vor. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes fanden jedoch Abstimmungen mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes statt. Die Belange des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes wurden danach durch die Stadt Dassow berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten und Besonderheiten der nördlichen Teile der Stadt Dassow ist die Durchführung einer Überprüfung der FFH-Verträglichkeit für Vorhaben notwendig. Im Zusammenhang mit der Überprüfung der FFH-Verträglichkeit wurden die gemäß Abwägung dargestellten Ziele für den Flächennutzungsplan überarbeitet. Die Zielsetzungen gemäß Vorentwurf des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der Abwägungsergebnisse müssen weiter reduziert werden.

Dies wird entsprechend in dem Aufstellungsverfahren für den Landschaftsplan beachtet und berücksichtigt. Zurückgenommene Bauflächen gegenüber der Ursprungsbelegung werden im Flächennutzungsplan gesondert für die Ortsteile Pötenitz, Rosenhagen und Barendorf sowie den Parkplatz bei den Pötenitzer Strandwiesen gekennzeichnet.

Auf dieser Grundlage wurde der Landschaftsplan entsprechend für das weitere Beteiligungsverfahren als Entwurf vorbereitet. Es ist das Ziel, die im Landschaftsplan dargestellte bauliche und landschaftliche Entwicklung in den Teilflächennutzungsplan nach Durchführung des Beteiligungsverfahrens und Auswertung der Stellungnahmen zum Beteiligungsverfahren zu übernehmen.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine andersartigen Aussagen im Stellungnahmeverfahren vorgetragen worden.

4.5 Schutzgebiete/ Schutzobjekte

Folgende internationalen und nationalen Schutzgebiete sind vorhanden im Bereich der Stadt Dassow:

- Das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäknieferung“ (Nr. 144) (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m) ist als verbindendes Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie im GLRP ausgewiesen und ist damit ein Bestandteil der Natura 2000 Gebiete.
- NSG „Uferzone Dassower See“ (Entfernung zwischen Plangebiet und NSG: mehr als ca. 650 m).

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete.

- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 1000 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. (Entfernung zum Plangebiet ca. 200 m)

Derzeit wird ein Teilflächennutzungsplan für die Gemeinde Dassow für die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee erarbeitet. In diesem Rahmen wird ebenso eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Als Gefährdung der FFH-Erhaltungsziele wurde insbesondere die touristische Nutzung der Strandbereiche herausgearbeitet.

Durch die hier betrachtete 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 mit einer zusätzlichen Kapazität von einem Baugrundstück (Neubau) mit voraussichtlicher Wohnnutzung wird von keiner beachtenswerten Erhöhung der Strandnutzung ausgegangen. Des Weiteren bietet ein Stallgebäude Potential für eine Umnutzung (Wohn- oder Ferienutzung etc.) Die planerischen Zielsetzungen sind ausführlich unter den Punkten 5.1 und 7.1 dargestellt.

Die Stadt Dassow stellt eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (FFH-VU) für den relevanten Bereich des Gemeindegebietes (inkl. Summationsprüfung) auf:

Im Rahmen der FFH-VU (F-Plan –Ebene) werden prognostizierte Strandbesucherzahlen dargestellt und deren Auswirkungen auf die FFH-Lebensräume und FFH-Arten bewertet. Dabei werden auch die Zielgruppen der jeweiligen Bebauungspläne sowie das Angebot an Aktivitäten in den Plangebieten selbst in die Betrachtung einbezogen.

Im Zuge der Erheblichkeitsbewertung ist das gesamte FFH-Gebiet zu beachten (Summationsprüfung). Hierbei werden die vorhandenen und geplanten touristischen Kapazitäten im Hinblick auf mögliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes (Schwerpunkt Strandbereich) betrachtet.

Generell kommt die FFH-VU zu dem Ergebnis, dass eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes unter Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen gegeben ist. Dazu zählen:

- Besucherlenkung und –information, d.h. auch Ausschluss bestimmter Bereiche
- keine zusätzlichen Strandzugänge
- Vorhaltung sanitärer Einrichtungen
- Kontrollen z.B. durch Strandwächter

Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der dort angeführten Maßnahmen, d.h. Herausnahme bestimmter Bereiche aus der touristischen Nutzung und intensive Nutzung anderer Bereiche eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen erreicht wird. Dem folgend wird von keinen erheblichen Auswirkungen in Bezug auf Natura 2000-Gebiete ausgegangen.

Aufgrund der geringen zusätzlichen Kapazitäten und der entfernten Lage zum Strand (keine direkte Wegeverbindung) werden die Auswirkungen auf das FFH-Gebiet als unerheblich eingestuft.

Auf eine separate FFH-Verträglichkeitsuntersuchung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann deshalb verzichtet werden.

Ebenso werden aufgrund der Lage im Siedlungsraum (keine nach außen wirkende Entwicklung) und die geringen Kapazitäten keine erheblichen Auswirkungen auf das in 200 m Entfernung befindliche SPA-Gebiet erwartet.

- Mit dem Entwurf wurde ein Naturdenkmal nachrichtlich übernommen (§ 22 Naturschutzausführungsgesetz M-V). Es sollte sich um eine Eiche handeln. Diese Festsetzung wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Hierzu teilte die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg in ihrer Stellungnahme vom 12. Dezember 2012 mit, dass nach den ihr vorliegenden Unterlagen (Beschlüsse über die Auswertung von Naturdenkmalen) auf dem Grundstück Bergstraße 31 (ehem. Flurstück 181 der Flur 1 in der Gemarkung Pötenitz) kein Naturdenkmal befindet. Die Kennzeichnung als Naturdenkmal entfällt somit in den Planunterlagen.

5. Planerische Zielsetzungen

5.1 Bebauung/ Nutzung

Wie bereits unter Punkt 3 dieser Begründung aufgeführt, wird mit der vorliegenden Änderung der Bebauungsplan Nr. 2 zu einem kleinen Teil überplant (Bereich nördlich der Bergstraße).

Die Gemeinde geht davon aus, dass die verbleibenden Flächen im Bebauungsplan Nr. 2 noch genügen, um die Planungsziele des Ursprungsbebauungsplanes umzusetzen. Es bestehen jedoch bereits Überlegungen den Fremdenverkehr ohne Reitsport im "restlichen" Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 zu verfolgen.

Trotz der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung Nr. 2, die für die Entwicklung des Areals die Planungsgrundlage bildet, stagniert die Entwicklung des Schloßareals und dessen Umgebung über einen nunmehr längeren Zeitraum. Die mit der festgesetzten Nutzungsart

"Mischgebiet" an der Bergstraße angestrebte Mischung von Wohnen und nicht störendem Gewerbe hat sich ebenfalls nicht eingestellt.

Vor diesem Hintergrund wird nun für den Teilbereich an der Bergstraße die gemäß Bebauungsplan Nr. 2 formulierten bisherigen Planungsziele - Mischgebiet, Sondergebiet Reitsportzentrum und Gemeinschaftsstellplätze - nicht weiter festgehalten.

Die Planungsabsicht der Gemeinde besteht im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in der Zulässigkeit von Wohnbebauung unter Berücksichtigung des Bestandes und der Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung. Die bereits vorhandene Wohnnutzung in diesem Teilbereich soll sich bis an den Weg "Am Gutshof" fortsetzen können. Ebenso sollen die weiteren bestehenden Nutzungen in der Umgebung neben der Wohnnutzung Berücksichtigung finden, wie bspw. Ferienwohnen.

Weiterhin findet man in der näheren Umgebung des Änderungsgebietes die Feuerwehr und den Gemeindesaal, Parkplatz, eine Freizeitanlage mit Volleyballfeld (an der Bergstraße) sowie einen Pferdehof (in der Straße "An der Schule"). Diese Nutzungen sind teilweise vom rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 überplant und hier als "Dorfgebiet" (Bereich östlich der Straße "An der Schule") und als Flächen für Gemeinbedarf und Parkplatz (Bereich südlich der Bergstraße) festgesetzt. Weiterhin sind die Flächen nördlich des Änderungsbereiches als "Sonstiges Sondergebiet Reitsportzentrum" und nordwestlich als "Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung" sowie als Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzt.

Südlich des Plangebietes, in rund 450m Entfernung, befindet sich die "Gut Pötenitz Agrargesellschaft mbH Pötenitz-Harkensee". Das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt teilte in seiner Stellungnahme vom 18. Dezember 2012 mit, dass auf Grund gesetzlicher Änderungen die Zuständigkeit für diese Anlage gemäß § 22 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) beim Landkreis Nordwestmecklenburg liegt. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Umgebung und der näherliegenden Wohnbebauung an der Eichenallee wird davon ausgegangen, dass keine Belange in Bezug auf Geruchsbeeinträchtigungen für das Plangebiet zu berücksichtigen sind.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen entsprechend ihrer Ausprägung als private Grünflächen festgesetzt werden. Ebenso soll der vorhandene Grünbereich an der Ecke Bergstraße/ "An der Schule" als solcher erhalten und entwickelt werden.

Die Bebauung soll ortstypisch mit einem Geschoss zuzüglich Dachgeschoss ermöglicht werden.

5.2 Verkehr

Erreichbarkeit des Plangebietes

Die Ortslage Pötenitz befindet sich im Norden des Gebietes der Stadt Dassow.

Die nächsterreichbare Autobahn A20 befindet sich südlich von Schönberg in ca. 20 km Entfernung.

Pötenitz ist vom Ortsteil Dassow aus über den Ortsteil Johannstorf oder über den Ortsteil Harkensee zu erreichen. Weiterhin führt in westliche Richtung eine Straße zum Priwall.

Das Plangebiet ist über die Bergstraße (Kreisstraße K 3) verkehrlich angebunden.

Interne Erschließung

Wie schon aufgeführt, liegt das Plangebiet direkt an der Bergstraße. Alle Baugrundstücke des Plangebietes sind durch ihre direkte Lage an der Bergstraße erschlossen. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bau und Gebäudemanagement, Straßenbaulastträger, weist in seiner Stellungnahme vom 12. Dezember 2012 darauf hin, dass im Zuge der Planung von Zufahrten und Anbauten an die Bergstraße, welche gleichzeitig die Kreisstraße K 3 ist, gemäß Straßen- und Wegegesetz des Landes M-V die Stellungnahme des Fachdienstes Bau und Gebäudemanagement als Straßenbaulastträger einzuholen ist.

Ruhender Verkehr

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.

5.3 Ver- und Entsorgung

Auf Grund der innerörtlichen Lage ist generell davon auszugehen, dass die öffentliche Ver- und Entsorgung gewährleistet ist.

Die Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Trinkwasser/ Schmutzwasser/ Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung des Gebietes gewährleistet der Zweckverband Grevesmühlen durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz. Dies bestätigt der Zweckverband Grevesmühlen mit Schreiben vom 05. Dezember 2012.

Im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dassow befinden sich zwei Trinkwasserleitungen des Zweckverbandes Grevesmühlen. Die im Bereich der vorgesehenen Bebauung liegende Leitung (westliches Plangebiet) ist außer Betrieb genommen. Eine entsprechende Kennzeichnung in der Planzeichnung wurde vorgenommen. Die Trinkwasserleitung PE DN 50 bzw. ST 80 liegt im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche und behindert nicht die Umsetzung der Planung. Diese wurde ebenfalls in die Planzeichnung übernommen.

Das anfallende Schmutzwasser wird in der Ortslage Pötenitz zentral entsorgt, so dass auch für die Erweiterung der Bebauung durch den vorliegenden Bebauungsplan davon auszugehen ist. Der Zweckverband Grevesmühlen bestätigt dies in seiner Stellungnahme vom 05. Dezember 2012.

Das Niederschlagswasser wird in der Ortslage Pötenitz ebenfalls über die Anlagen des Zweckverbandes abgeleitet.

Der Zweckverband teilte mit, dass Grundstücksanschlüsse für die Ableitung des Schmutz- und des Niederschlagswassers u. a. bereits auf dem westlichen Grundstück liegen.

Auf einen sparsamen Umgang mit Trinkwasser ist zu achten. Dementsprechend sind für wasserintensive Prozesse wassersparende Technologien anzuwenden.

Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die gemeindlichen Straßen sowie letztlich über die Bergstraße in Pötenitz. Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W 405 zu dimensionieren. Hiernach ist die so ermittelte Löschwassermenge für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern.

Die Möglichkeiten zur Löschwasserbereitstellung wurden während des Planverfahrens geprüft.

Der Zweckverband teilte in der ergänzenden Stellungnahme vom 29. Januar 2013 mit, dass in der näheren Umgebung des Plangeltungsgebietes zwei Hydranten im Bestand vorhanden sind:

- Hydrant in der Straße "An der Schule", Höhe Reiterhof: unter 48m³/h,
- Hydrant in der Bergstraße, auf Höhe Nr. 12/ 14: über 48 m³/h.

Beide Hydranten sind Bestandteil der Sondervereinbarung zwischen Stadt Dassow und dem Zweckverband Grevesmühlen.

Nach Prüfung des Grundschatzes in der Ortslage Pötenitz im Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung durch das Amt Schönberger Land, Fachbereich III, für die Stadt Dassow, wurde mitgeteilt:

"Unter Beachtung des Regelwerkes des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblatt 405- ist für das B-Plangebiet Nr. 2 der Stadt Dassow bei Berücksichtigung der geplanten Bebauung ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h erforderlich. Diese Löschwassermenge soll nach der DVGW in der Regel für eine Löszeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen."

Mit einem zusätzlich zu errichtenden Hydranten im Kreuzungsbereich Bergstraße/ Am Gutshof mit einer Leistung von mindestens 48 m³/h wäre der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über die Dauer von 2 h abzudecken ist (1. Ergänzung zur Stellungnahme vom 18.03.2013, Schreiben 7. Mai 2013). Bis zum Satzungsbeschluss wurde der 3. Hydrant mit einer Leistung von mindestens 48 m³/h errichtet. " Mit dem neuen Hydranten im Kreuzungsbereich Bergstraße/ Am Gutshof kann gesagt werden, dass die Löschwasserversorgung im B-Plangebiet Nr. 2 der Stadt Dassow Ortslage Pötenitz gesichert ist." (2. Ergänzung zur Stellungnahme vom 18.03.2013, Schreiben vom 9.10.2013).

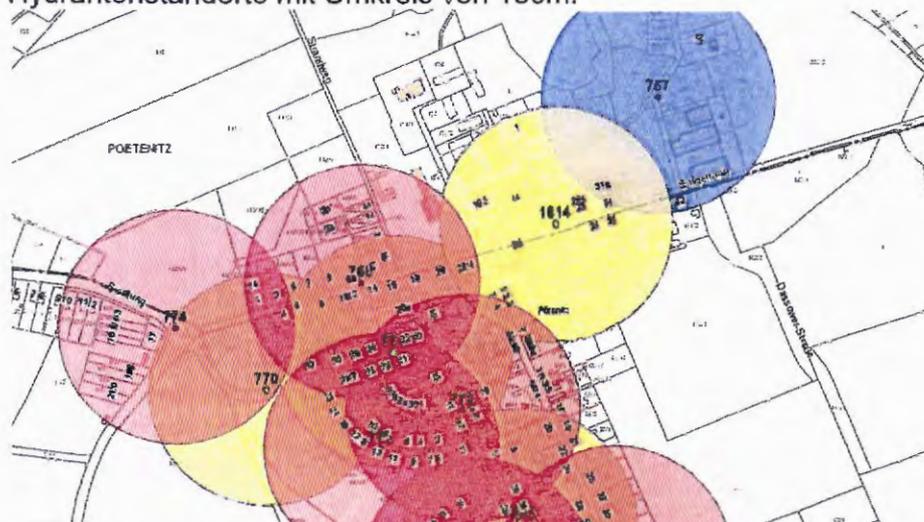
Gleichfalls der 2. Ergänzung zur Stellungnahme vom 18.03.2013, Schreiben vom 9.10.2013 wurden die nachfolgende Tabelle und Nachsatz sowie die Übersicht über die Hydrantenstandorte in der Ortslage Pötenitz im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entnommen:

Art und Lage der Löschwasserentnahmestellen

Pos.	Löschwasserbereich	Art der Löschwasserentnahmestelle	Lage der Löschwasserentnahmestelle	Leistungsvermögen der Löschwasserentnahmestelle
1.1	1	Unterflurhydrant	An der Schule Höhe Reiterhof	20 m³/h
	2	Unterflurhydrant	Bergstraße im Gehweg Höhe Haus Nr. 12/14	69 m³/h
	3	geplanter Unterflurhydrant	Bergstr./Am Gutshof	55 m³/h
	Gesamt			144 m³/h

Bei der Betrachtung der in Tabelle 1 dargestellten Löschwassermengen muss beachtet werden, dass die Hydranten 2 und 3 auf einer Leitung DN 150 liegen. Bei einer Wasserentnahme aus beiden Hydranten kann das maximale Leistungsvermögen der Entnahmestellen geringer ausfallen.

Hydrantenstandorte mit Umkreis von 150m:



Der neu errichtete Hydrant ist in die Sondervereinbarung zwischen der Stadt Dassow und dem Zweckverband aufzunehmen (gemäß Schreiben des ZVG vom 23. April 2013).

Seitens des Landkreises Nordwestmecklenburg, Brandschutz, wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme abgegeben.

Energie

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz der E.ON edis AG sichergestellt werden. Die E.ON edis AG wurde am Planverfahren beteiligt. Der Leitungsbestand wurde in die Planzeichnung übernommen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Einweisung einzuholen. Durch die vorliegende Bauleitplanung wird lediglich die Bebauungsmöglichkeit für ein Grundstück geschaffen. Eine Regelung ist im Zuge des Anschlusses für das Grundstück zu schaffen. Hinsichtlich der Leistungsbedarfsanforderungen wird auf Baugenehmigungsverfahren bzw. die Anschlussgenehmigung orientiert.

Eine Versorgung mit Erdgas ist hier derzeit nicht möglich.

Telekommunikation

Auf Grund der innerörtlichen Lage ist generell davon auszugehen, dass die Versorgung gewährleistet ist.

Abfälle

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest, Teeröle sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten ein Schadstoffkataster durch einen Sachverständigen anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

Die Abfallbehälter sind am Abfuhrtag am Straßenrand der Bergstraße zur Abholung bereit zu stellen.

6. Verfahrensdurchführung

Die Stadt Dassow stellt die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 im Verfahren nach § 13a BauGB auf.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bebauten Ortslage Pötenitz schätzt die Gemeinde die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig ein.

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Planungsziele -Mischgebiet, Sondergebiet Reitsportzentrum und Gemeinschaftsstellplätze- sollen nicht weiter verfolgt werden.

Die Planungsabsicht der Gemeinde besteht im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in der Zulässigkeit von

Bebauung unter Berücksichtigung des Bestandes und der Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen als private Grünflächen festgesetzt werden.

Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Hierauf wurde in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit hingewiesen. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht erforderlich (maximal zulässige Grundfläche von ca. 2.117 m²).

Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der Planänderung wird die Art der baulichen Nutzung (bisläng Mischgebiet und Sondergebiet Reitsportzentrum und Gemeinschaftsstellplätze) geändert. Innerhalb des Änderungsbereiches sieht die Gemeinde davon ab, die zulässige Art der baulichen Nutzung festzusetzen (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB). Über die getroffenen Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, d. h. es sind Nutzungen zulässig, die sich nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Außerdem sollen private Grünflächen festgesetzt werden.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 14.192 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden (maximal zulässige Grundfläche von ca. 2.117 m²).
- Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen, negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird daher nicht erforderlich.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- In ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich das Natura-2000-Gebiet SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. Die Auswirkungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind als gleichartig, oder sogar geringfügiger zu den derzeitigen planungsrechtlichen Verhältnissen einzuschätzen.

Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.

- In ca. 1000 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich das Natura-2000-Gebiet FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“. Die Auswirkungen durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes sind als gleichartig, oder sogar geringfügiger zu den derzeitigen planungsrechtlichen Verhältnissen einzuschätzen.
Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken von europäischen Natura 2000-Schutzgebieten.
- Das Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ (Nr. 144) ist als verbindendes Landschaftselemente nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie im GLRP ausgewiesen und ist damit ein Bestandteil der Natura 2000 Gebiete. Das benannte Naturschutzgebiet befindet sich in ausreichender Entfernung zum Planungsbiet, so dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten. Die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind zu berücksichtigen.
- Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz M-V sind innerhalb des Plangebietes geschützte Bäume vorhanden. Für die nach § 18 geschützte Linde auf Grundstück Bergstraße 31 (ehem. Flurstück 180/ 4, Flur 1, Gemarkung Pötenitz) wurde während des Aufstellungsverfahrens von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg eine Genehmigung für die Fällung der Linde erteilt.
Die zwei weiteren Bäume auf der Grünfläche sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Gemäß §§ 19 und 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Gehölze oder Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Derzeit sind keine Bodendenkmale oder weiteren Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes bekannt.
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 ist mit einer geringeren verkehrlichen Frequentierung zu rechnen. Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Funktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch die Planänderung nicht erwartet.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasser-Verunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bau-

zeit. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

- Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig zusätzlich bebaute Grundfläche. Gegenüber den planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 2 verringert sich die Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung von Baugebietsflächen und Grünflächen. Erhebliche negative Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.
- Durch die vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Verfahren nach § 13a BauGB anwendbar ist. Der Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung, Bauleitplanung folgte dem in seiner Stellungnahme vom 12. Dezember 2012 fachlich.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und erhielt Gelegenheit zur Äußerung, da keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung i. S. des § 3 Abs. 1 BauGB vorgenommen wird.

Die Öffentlichkeit wurde hinreichend am Aufstellungsverfahren durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die berührten Behörden wurden über die Planungsabsicht unterrichtet und im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beteiligt.

Da mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt wird, liegt hier ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vor.

7. Festsetzungen im Einzelnen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches sieht die Gemeinde davon ab, die zulässige Art der baulichen Nutzung festzusetzen. Somit liegt hier ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB vor. Über die getroffenen Festsetzungen hinaus richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, d. h. es sind Nutzungen zulässig, die sich

nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Damit wäre in jedem Fall die Wohnnutzung eine zulässige Nutzung. Daneben wären aber auch weitere Nutzungen, wie bspw. das Ferienwohnen zulässig.

Der Nachweis der Zulässigkeit der geplanten Nutzung ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß,
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH_{max}),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH_{max}),

bestimmt.

Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablone Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl erfolgen unter Berücksichtigung der ländlich geprägten Umgebung, ebenso die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen.

Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gebäudeteile, wie Gauben, Frontispiz/ Mittelrisalit und Zwerchhäusern.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse von "II" berücksichtigt den Umstand, dass auch das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein kann.

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage wird definiert. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße). Mit der Festsetzung wird der Bezug der Höhenlage der Bebauung auf die zugehörige Erschließungsstraße hergestellt.

7.3 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

"Es ist nur eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig."

In der offenen Bauweise sind die Gebäude gemäß § 22 BauNVO mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten. Der Mindestgrenzabstand richtet sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung M-V.

7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt.

Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Mit der Lage der überbaubaren Flächen werden die bereits vorhandenen Gebäude berücksichtigt und es wird Einfluss auf die Gestaltung des Plangebietes genommen.

Im Bereich des Hauses Bergstraße Nr. 31 wurde während des Aufstellungsverfahrens die Baugrenze dem realen Bestand angepasst (ge-

mäß Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung, vom 12. Dezember 2013), um die Nutzung über den Bestandschutz hinaus zu gewährleisten.

Da keine weiteren Festsetzungen getroffen sind, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen i.S. des § 14 zugelassen werden, ebenso bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Auf § 23 BauNVO wird hingewiesen.

7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Es wird klargestellt, dass Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein können. Es wird auf die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen. Siehe Ausführungen unter vorhergehendem Punkt dieser Begründung.

Weiterhin wird klargestellt, dass kleine Windenergieanlagen, die die Bedeutung einer Nebenanlage nicht überschreiten, innerhalb des Plangebiets unzulässig sind. Auf Grund der Größe von Kleinwindenergieanlagen sind diese möglicherweise als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO einzustufen. Das setzt voraus, dass die Kleinwindenergieanlage dem Nutzungszweck der in dem jeweiligen Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst ausschließlich oder überwiegend dient. Die Kleinwindenergieanlage darf auch nicht der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie muss sich in dem Rahmen halten, was nach der allgemeinen Auffassung im Gebiet üblich ist. Auf Grund der Grundstücksgröße und Nähe innerhalb der Nachbarschaft sollen somit auch kleine Windenergieanlagen i.S. einer Nebenanlage nicht zulässig sein soll auf Grund der zu befürchtenden Belästigungen durch Lärm, Lichteffekte, Schattenwurf und Unruhe im Gebiet.

Um einen angemessenen Abstand von Garagen und Nebenanlagen zum zugehörigen Straßenabschnitt zu sichern, wird ein Mindestabstand von 5,00m festgesetzt. Vorgartenbereiche werden hier entsprechend freigehalten, so dass die prägende städtebauliche Struktur hier nicht beeinträchtigt wird.

In den weiteren Grundstücksbereichen sind Garagen und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Aufstellung von Müllbehältern ist hiervon nicht berührt.

7.6 Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

"Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig."

Mit dieser Festsetzung wird unerwünschten Umstrukturierungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entgegengewirkt. Sie trägt zur Erhaltung des typischen städtebaulichen Charakters bei. Ziel ist die Errichtung von Einfamilienhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten. So wird bspw. auch Wohnen im Generationenverbund ermöglicht.

Die Zulässigkeit von maximal 2 Wohneinheiten gilt je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte.

7.7 Höhenlage

Für das Baugebiet werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt. Ebenso wird die Sockelhöhe definiert und festgesetzt. Ein Bezug wird zum unteren Bezugspunkt hergestellt (sh. Ausführungen zum Maß der baulichen Nutzung in dieser Begründung).

Die Festsetzungen werden getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen. Die Höhenentwicklung entspricht der Bauweise im ländlichen Raum, so dass eine Anpassung an die örtliche Bauweise gewährleistet werden soll.

7.8 Verkehrsflächen

Zur Regelung des Anschlusses der Baugrundstücke an die Bergstraße sind 3 Ein-/ Ausfahrten (gemäß Planzeichnung - Teil A) festgesetzt. Die Bergstraße ist die Hauptverkehrsstraße im Ort. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass je Baugrundstück eine Ein-/ Ausfahrt an die Bergstraße anschließt.

Da die Grundstücke über die Bergstraße erschlossen werden sollen, wird an der Straße "Am Gutshof", welche von der Bergstraße abzweigt, sowie in einem Bereich von 10m im Kreuzungsbereich ein Bereich ohne Ein-/ Ausfahrten festgesetzt.

7.9 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen

Verkehrslärm

Im Zuge der Aufstellung des Ursprungsplanes erfolgte die Auseinandersetzung mit dem Verkehrslärm.

Die Festsetzung wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 übernommen. Die hier getroffenen Festsetzungen besitzen weiterhin Gültigkeit.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 12. Dezember 2012 die Abarbeitung der Verkehrslärmproblematik bestätigt.

Sportanlagenlärm

Südlich der Bergstraße befindet sich ein Platz für Freizeitsport mit einem Volleyballfeld. Eine Baugenehmigung liegt hier vor für die Nutzung des Platzes für Freizeitsport (Volleyball, Badminton, Tischtennis, Boule) (Baugenehmigung vom 29.11.2011). Bisher wurde hier das Volleyballfeld realisiert.

In der Freizeitsportanlage sieht die Gemeinde für Pötenitz eine wichtige sportliche und kulturelle Begegnungsmöglichkeit für die unterschiedlichen Generationen der Einwohner des Ortsteils Pötenitz. Ziel ist die sportliche Betätigung der Einwohner in ihrer Freizeit.

Die Freizeitsportanlage befindet sich im östlichen Gebiet der Ortslage Pötenitz. Dies gewährleistet einerseits die Nähe zur Wohnbevölkerung und benachbarten Gemeinbedarfsnutzungen, wie z.B. Freiwillige Feu-

erwehr. Andererseits ist die Bebauung locker und befindet sich in größerem Abstand und bietet somit geringes Konfliktpotenzial.

Grundlage für die Beurteilung der Einwirkungen auf das Plangebiet der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bildet die 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung).

Zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung war der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 bereits gültig. Durch die Errichtung Freizeitsportanlage wurden die hier festgesetzten zulässigen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Auf Grund der vorliegenden Bebauungsplanänderung und die damit verbundene Änderung der Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung ist eine Einschätzung hinsichtlich einer möglichen Beeinträchtigung vorzunehmen.

Die Schutzbedürftigkeit eines Baugebiets hängt ab von den Nutzungsarten. Die Gebietstypenfestlegung ist gemäß 18. BImSchV, § 2 Abs. 6 vorzunehmen.

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes wird keine Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Auf Grund der unterschiedlichen vorgefundenen bzw. in einem rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie seiner näheren Umgebung ist hier nicht auf eine Gebietskategorie nach der BauNVO abzustellen (zur Art der Nutzung wird auf Abschnitt 7.1 dieser Begründung verwiesen). Zwischen den vorhandenen Nutzungen ist hinsichtlich des Schutzes vor Geräuschemissionen zu vermitteln. Es liegt ein Gemenge unterschiedlicher Nutzungen vor, die für die Ermittlung des Schutzanspruches zu Grunde zu legen sind. Vor diesem Hintergrund ist von einem Schutzanspruch wie bei Dorf- und Mischgebieten auszugehen.

Die südliche Baugrenze innerhalb der vorliegenden Bebauungsplanänderung befindet sich in einem Abstand von mindestens ca. 43m zur Mitte des Volleyballfeldes (ermittelt gemäß Lageplan zur Baugenehmigung mit Datum vom 28.10.2010/ 17.11.2010).

Unter Berücksichtigung der erteilten Baugenehmigung und dem vorgenannten Mindestabstand des Baugebietes ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte (tags außerhalb der Ruhezeiten von 60 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten von 55 dB(A) und nachts von 45 dB(A)) für Dorf- und Mischgebiete eingehalten werden.

Die untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat in ihrer Stellungnahme vom 12. Dezember 2012 den Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte für die Schutzbedürftigkeit für allgemeine Wohngebiete/ Kleinsiedlungsgebiete gefordert. Die Stadt Dassow hat sich nochmals mit diesen Belangen im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt. Die Stadt Dassow hat in ihren Planunterlagen die Auswirkungen des Betriebes des Volleyballplatzes untersucht (siehe oben). Grundlage waren Untersuchungsergebnisse und Betrachtungen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist der Schutzanspruch wie für Misch-/ Dorfgebiet betrachtet worden. Dies hat die Gemeinde auch aufgrund der örtlichen Situation, eher eine Gemengelage, berücksichtigt. Der Anspruch eines Wohn- oder Kleinsiedlungsgebietes wird aus Sicht der Gemeinde nicht gesehen; zumal die Behörde da-

mals selbst den Anspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes betrachtet hatte. Für den Schutzanspruch eines Misch- bzw. Dorfgebietes kann davon ausgegangen werden, dass Belange nicht beeinträchtigt sind bzw. gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden bzw. keine Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Volleyballplatzes erfolgen, sofern dieser ordnungsgemäß betrieben wird - hiervon muss ausgegangen werden. Deshalb wird der Belang als planungsrechtlich gesichert angesehen. Dies wurde der unteren Immissionsschutzbehörde nochmals dargelegt. Mit Schreiben vom 15. Mai 2013 teilt die Untere Immissionsschutzbehörde mit, dass von einer immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen werden kann.

7.10 Grünordnerische Festsetzungen

private Grünfläche "Parkanlage"

Wie schon im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 soll die an der Bergstraße vorhandene Grünfläche zwischen der Straße An der Schule und der Bebauung erhalten bzw. als Parkanlage entwickelt werden.

private Grünfläche "Gartenland"

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ist mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 entsprechend der bestehenden Nutzung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gartenland" festgesetzt. Diese dient den Baugrundstücken an der Bergstraße und wird gärtnerisch genutzt.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Gehölze sind gemäß Planzeichnung - Teil A dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Festsetzungen sind bereits im Ursprungsbebauungsplan in gleicher Weise getroffen worden und werden mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen (Stand: Entwurf). Während des Aufstellungsverfahrens wurde von der unteren Naturschutzbehörde eine Genehmigung für die Fällung der Linde auf dem Grundstück Bergstraße 31 (ehem. Flurstück 180/4 der Flur 1 der Gemarkung Pötenitz) mit Auflagen zu Neuanpflanzungen erteilt. Dies wurde mit der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 berücksichtigt. Der Baum wird nicht länger zum Erhalt festgesetzt.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzflächen entlang des nördlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 sind bereits im Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 festgesetzt. Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wird an der Anpflanzfläche weiterhin zwecks nördlicher Eingrünung der Grünflächen festgehalten.

7.11 Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 übernommen. Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 2 verwiesen.

Es werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen für:

- Baukörperausbildung
- Dächer
- Außenwände
- Werbeanlagen
- Abfallbehälter
- Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung
- Gestaltung von Verkehrsanlagen und sonstigen befestigten Flächen
- Bußgeldvorschrift.

Die Bußgeldvorschrift wurde mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes neu aufgenommen.

"Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter III.1 bis III.7 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden."

Diese Festsetzung dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

Darüber hinaus wurden folgende Festsetzungen während des Aufstellungsverfahrens ganz bzw. teilweise ergänzt:

- unter Pkt. 2 Dächer

"Die Dächer sind nur mit Ziegeln/ Dachpfannen in rot, rotbraun oder anthrazit herzustellen. Die Dächer von Nebengebäuden bzw. Nebenanlagen dürfen neben den aufgeführten Dacheindeckungen auch als Gründach, mit Metalleindeckung oder mit einer bituminösen Dacheindeckung hergestellt werden."

" Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt."

"Die Dacheindeckung von Gauben und Querdächern/ Zwerhdächern muss in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen."

"Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dächer von Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie Gauben, Frontspitze, Risalite, Zwerchhäuser, Veranden, Wintergärten, Erker."

"Mit den Dachaufbauten und Gebäudeteilen, wie Gauben, Frontspitze, Risalite, Zwerchhäuser, ist zu den Ortsgängen ein Mindestabstand von 1,50m einzuhalten."

- unter Pkt. 3 Außenwände:

"Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur zulässig als:

- Ziegelmauerwerk,

- geputzte Wandflächen,

- Kombination der vorgenannten Ausführungen."

Mit den vorgenannten Ergänzungen wurde die Anregung des Landkreises Nordwestmecklenburg, Bauleitplanung in der Stellungnahme vom 12. Dezember 2012 berücksichtigt, so dass klargestellt wurde, dass für Dachaufbauten und Gebäudeteile die Dachneigung von der Festsetzung abweichen darf und dass für Dachaufbauten und Querdächer insgesamt klare Aussagen für deren Begrenzung getroffen wurden (Festsetzungen III./ 2.6 und 2.7). Darüber hinaus trifft die Stadt Dassow Festsetzungen äußeren Gestaltung von Dächern und Außenwänden, so dass auch hinsichtlich des Brandschutzes auf Grund der überwiegenden Bauart von einer harten Bedachung und Ziegelmauerwerk und Putz als Fassaden.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 hat eine Größe von ca. 14.192,3 m².

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Baugebiet (davon innerhalb der Baugrenzen)	5.292,2 m² (3.763,8 m ²)
Grünfläche Parkanlage, priv. Gartenland, priv.	8900,1 m² 777,9 m ² 8.122,2 m ²
Gesamtgeltungsbereich	14.192,3 m²

Unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundfläche von 0,4 ergibt sich innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets eine maximal zulässige Grundfläche von 2.116,8 m².

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Allgemeine Belange

Die bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 2 für den Teilbereich festgesetzten Planungsziele – Mischgebiet, Sondergebiet Reitsportzentrum und Gemeinschaftsstellplätze – sollen nicht weiter verfolgt werden.

Die Planungsabsicht der Gemeinde besteht im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes in der Zulässigkeit von Wohnbebauung unter Berücksichtigung des Bestandes und der Ausnutzung der Möglichkeiten einer Nachverdichtung.

Ausgleichs- und Ersatzbelange sind nicht berührt (Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB).

Die Ver- und Entsorgung ist auf Grund der innerörtlichen Lage und Beplanung als gesichert zu betrachten. Die Situation ändert sich dahingehend, dass nunmehr für die weitere Bebauung die Erschließung vorzunehmen ist.

Die Baugrundstücke sind über die Bergstraße verkehrlich angebunden.

Bezüglich der Auswirkungen auf den Freizeitsportplatz mit Volleyballfeld wird aufgeführt, dass sich der Schutzstatus der Baugrundstücke durch die vorliegende Bebauungsplanänderung gegenüber der bislang festgesetzten Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 2 nicht ändert.

9.2 Artenschutzfachbeitrag

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 des BNatSchG wirken. Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12,13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Die Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt unter Berücksichtigung des Merkblattes: „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung“ (Quelle: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern; Merkblatt: Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung; November 2010):

Kurzdarstellung der relevanten Verbote

„**Schädigungsverbot** (ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 in Verbindung § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit § 44 Abs. 1 Nr. 1): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.
- Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2)“ *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

- Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG): *Es ist verboten, wildlebenden 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.*

Das Verbot:

- tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht,
- umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und
- ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.“

Demnach sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten**
- II sämtlichen Arten des Anhangs IVa FFH-RL,**
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Relevanzprüfung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage von Pötenitz und ist anthropogen überformt. Der östliche Teilbereich wird als intensives Grün- bzw. Weideland genutzt. In den Randbereichen sind teilweise ruderale Staudenfluren vorhanden. Im Übergang zur Bergstraße stehen zwei Einzelbäume.

Der zentrale Teilbereich wird durch Wohnbebauung einschließlich Nebengebäuden, teilversiegelten Hofflächen und Gartenflächen bestimmt. Es handelt sich um eine Gemengelage. Die Nutzgartenbereiche sind rückwärtig (nördlich) ausgebildet und werden durch typische Obstgehölze gegliedert. Die an der Bergstraße liegenden Flächen und Vorgärten werden dagegen durch Zierrasen und Zierpflanzen charakterisiert. In diesem Bereich befindet sich eine Linde.

Die Flächen westlich der Wohnbebauung sind als artenarmer Zierrasen entwickelt.

Im Süden wird das Gebiet durch die Bergstraße und im Osten durch die Straße „An der Schule“ begrenzt. Die nähere Umgebung ist überwiegend durch Siedlungsstrukturen (Bebauung, Siedlungsgehölze) sowie landwirtschaftliche Anlagen und Nutzflächen geprägt. Es befinden sich mehrere Stillgewässer in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien.

Aufgrund der anthropogenen Überformung nimmt das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung für störungsempfindliche Arten oder Arten mit speziellen Lebensraumsprüchen ein.

Auf eine Kartierung von Artengruppen wurde daher verzichtet. Unter Beachtung der Standortbedingungen wären voraussichtlich- auch durch zusätzliche Kartierungen- keine zusätzlichen, als die aufgeführten Artengruppen zu beachten und keine deutlich veränderten Ergebnisse zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Biotopausstattung des Vorhabenstandortes, kann davon ausgegangen werden, dass der Vorhabenstandort nur eine geringe faunistische Bedeutung aufweist. Eventuelle Vergrämungen von geschützten Tierarten, insofern keine Anpassungen der Arten erfolgt, bestehen bereits aufgrund der vorhandenen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der Siedlungslage ist voraussichtlich ein erhöhter Prädatorendruck durch Hunde und insbesondere Katzen zu erwarten.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG Absatz 5 wird behandelt.

Gemäß § 44 (5) BNatSchG gilt:

„Für nach § 15 zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, gelten die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach Maßgabe der Sätze 2 bis 5.“

„Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 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. Für Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV Buchstabe b der Richtlinie 92/43/ EWG aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens kein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote vor.“

Für die nicht aufgeführten Artengruppen ist aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der aktuellen Wohn-, Garten- und landwirtschaftlichen Nutzung des Vorhabensstandortes kein geeigneter Lebensraum vorhanden, so dass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Das Potential für das Vorkommen der nachfolgend genannten Arten wird aufgrund der Lage am Siedlungsrand als äußerst gering eingeschätzt.

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Aufgrund der starken anthropogenen Überformung des Planungsgebietes wurde keine gesonderte artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Durch die Siedlungsrandlage und die aktuelle Wohn-, Garten- und landwirtschaftliche Nutzung des Vorhabensstandortes ist das Potential für die geschützten Vogelarten als sehr gering einzustufen. Im Plangebiet ist mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes zu rechnen. Es werden vor allem ubiquitäre Brutvögel des Siedlungsraumes, die wenig störempfindlich in Bezug auf menschliche Aktivitäten im Umfeld sind, vorkommen. In vorhandenen Gehölzen könnten ubiquitäre Baum- und Gebüsch-Brutvögel des Siedlungsraumes brüten. Außerdem könnten Gebäudebrüter an den bestehenden Bebauungen vorkommen.

Ein Vorkommen von Zugvögeln im Plangebiet kann aufgrund der Siedlungsrandlage ausgeschlossen werden. In den Daten des LUNG

(www.umweltkarten.mv-regierung.de) ist der Vorhabensstandort nicht als Rastgebiet ausgewiesen.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt, (siehe nachfolgenden Tabelle).

III Standorte wild lebender Pflanzen gemäß Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG

Als Grundlage der Betrachtung II/III wird die Tabelle: „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	Angelica palustris	Sumpf-Engelwurz	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Apium repens	Kriechender Scheiberich	
Gefäßpflanzen	Botrychium simplex	Einfacher Rautenfarn	Die Arten gelten in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Caldesia parnassifolia	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	Cypripedium calceolus	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	Jurinea cyanoides	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	Liparis loeselii	Sumpf-Glanzkräuter	
Gefäßpflanzen	Luronium natans	Schwimmendes Froschkraut	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Pulsatilla patens	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	Saxifraga hirculus	Moor-Steinbrech	Die Arten gelten in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen im Plangebiet nahezu ausgeschlossen werden.
Gefäßpflanzen	Thesium ebracteatum	Vorblattloses Leinblatt	
Weichtiere	Anisus vorticulus	Zierliche Teller-schnecke	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt in kleinen Tümpeln mit Wasserlinsen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
Weichtiere	Unio crassus	Gemeine Bachmuschel	Da keine geeigneten Gewässer (bevorzugt am Rand von Bächen) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Libellen	Aeshna viridis	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. strukturreiche Gewässer) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Libellen	Gomphus flavipes	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	Leucorrhinia albifrons	Östliche Moosjungfer	
Libellen	Leucorrhinia caudalis	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	Sympetrum caudatum	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	Leucorrhinia pectoralis	Große Moosjungfer	
Käfer	Cerambyx cerdo	Großer Eichenbock, Heldbock	
Käfer	Dytiscus latissimus	Breitrand	
Käfer	Graphoderus bilineatus	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	Osmoderma eremita	Eremit, Juchtenkäfer	
Falter	Euphydryas maturna	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lopinga achine	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit Sauer- bzw. Süßgrasschicht) im Plangebiet vorhanden. Daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena dispar	Großer Feuerfalter	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Falter	Lycaena helle	Blauschillender Feuerfalter	
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Aufgrund hoher Ansprüche an seinen Lebensraum (Magerasen und Wacholderheiden mit reichlich Feldthymian) kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus	Nordseeschn	Da keine geeigneten Gewässer

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
	oxyrinchus	äpel	ser vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Es befinden sich mehrere Stillgewässer in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien. Ein Vorkommen der Arten ist daher möglich.
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	Diese Art meidet vom Menschen stärker überformte Lebensräume. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	Es befinden sich mehrere Stillgewässer in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien. Ein Vorkommen der Art ist daher möglich.
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	Emys orbicularis	Europäische Sumpfschildkröte	
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Meeressäuger	Phocoena phocoena	Schweinswal	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	
Fledermäuse	Eptesicus serotinus	Breitflügel-fledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Artname	dt. Artname	Relevanz im Plangebiet
			Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Myotis dasycneme	Teichfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Arten möglich.
Fledermäuse	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	Myotis myotis	Großes Mausohr	Ein Vorkommen der Arten kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Nyctalus noctula	Abendsegler	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Pipistrellus nathusii	Rauhhaufleder-maus	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Plecotus auritus	Braunes Langohr	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Fledermäuse	Plecotus austriacus	Graues Langohr	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	Vespertilio murinus	Zweifarb-fledermaus	Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen ist ein Vorkommen der Art möglich.
Landsäuger	Bison bonasus	Wisent	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen der Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Castor fiber	Biber	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Arname	dt. Arname	Relevanz im Plangebiet
Landsäuger	Cricetus cricetus	Europäischer Feldhamster	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Canis lupus	Wolf	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Felis sylvestris	Wildkatze	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Ein Vorkommen kann daher ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Lutra lutra	Eurasischer Fischotter	
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen der Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen der Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	Ein Vorkommen der Art kann laut Verbreitungskarte der IUCN (International Union for Conservation of Nature) ausgeschlossen werden.
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	Die Art gilt in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen. Daher kann ein Vorkommen der Art im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

I sämtliche europäische Vogelarten gem. Art. 1 V-RL und regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 V-RL

Erhebliche Beeinträchtigungen von Brutvögeln können nahezu ausgeschlossen werden. Es kann zur Tötung einzelner Individuen während der Baumaßnahmen kommen, welche die Fläche als Nahrungshabitat benutzen. Generell sind Vögel jedoch in der Lage den Baumaschinen auszuweichen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von häufigen Brutvögeln des Siedlungsraumes werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa der FFH-RL

Säugetiere

Aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen ist ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet potentiell möglich.

Im Zuge der Umsetzung des Neubau-Vorhabens kommt es zu keinem Quartierverlust für Fledermäuse. Es kommt lediglich zu einem Teilverlust von Jagdhabitaten. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nicht als maßgeblich zu betrachten. Im baulichen Bestand sind die Artenschutzbestimmungen bei Umbaumaßnahmen zu beachten. Entsprechend ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit auszugehen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Amphibien

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Stillgewässer. Das Plangebiet liegt noch im anzunehmenden Bereich möglicher Wanderstrecken von Amphibien.

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Anlagebedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. es werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen geschaffen.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, als mögliches Jagdhabitat von Fledermäusen oder als möglicher Migrationskorridor von Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind kaum negative Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten.

Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG - betrachtet werden die relevanten Arten /Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten:

- **§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG: Es ist verboten, 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.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr.2 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.**
- **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Es ist verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören:**

Die zu betrachtenden Artengruppen sind nicht betroffen. Daher ist von einer Einhaltung der Gebote auszugehen.

- **§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Es ist verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.**

Besonders geschützte Pflanzenarten sind am Vorhabenstandort nicht zu erwarten.

- **Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach (2) des §44 des BNatSchG werden nicht berührt.**

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Zusammenfassung

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese, wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt:

Zum Schutz der Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien/ Reptilien) aus den Gräben zu entfernen sind.

Beeinträchtigungen von Teilhabitaten werden nicht als erheblich eingeschätzt, da der Gesamtlebensraum auch Flächen außerhalb des Plangeltungsbereiches umfasst. Auf den verbleibenden Freiflächen bleiben Biotope des Siedlungsraumes erhalten bzw. es werden neue hochwertige Biotope in Form von Gehölzstrukturen geschaffen.

Der Verlust der unbebauten Fläche, als möglicher Lebensraum häufiger Brutvogelarten des Siedlungsraumes, als mögliches Jagdhabitat von Fledermäusen oder als möglicher Migrationskorridor von Amphibien, wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen führen.

Eventuelle baubedingte Vergrämungen von geschützten Tierarten werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Entsprechend der Vorgaben des (5) des § 44 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

Die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

10. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

10.1 Munitionsfunde

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht auszuschließen, dass in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind die Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden, 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 hinzuziehen.

10.2 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich keine Bau- und Kunstdenkmale und keine Bodendenkmale bekannt.

10.3 Verhalten bei Bodendenkmalen

Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

10.5 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen (schädliche Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes) liegen nach derzeitigem Stand für das Plangebiet nicht vor. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen übernommen. 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.

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

10.6 Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein gesetzlich geschützter Festpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagnetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Mauerbolzen Bergstraße 31 in Pötenitz).

10.7 Abfallentsorgung

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist.

Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen. Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Bei Abrissarbeiten insbesondere von vor 1990 errichteten Gebäuden ist mit dem Vorkommen schadstoffhaltiger Baustoffe zu rechnen. In Betracht kommen insbesondere Asbest, Teeröle sowie Insektizide (tragendes Holz). Bei Verdacht wird dringend geraten ein Schadstoffkataster durch einen Sachverständigen anfertigen zu lassen und den Abbruch zu planen.

Besondere Gefährdungen gehen von schwach gebundenen Asbestprodukten aus (z.B. Brandschutzplatten, Dichtungsmaterial, Isoliermaterial).

Arbeiten mit asbesthaltigen und/ oder teerölhaltigen Abfällen sind in der Regel in Anwesenheit einer sachkundigen Person unter Einhaltung der Gefahrstoffverordnung und der Technischen Regeln für Gefahrstoffe durchführen zu lassen. Die Anmeldung hat spätestens 7 Tage vor Arbeitsbeginn bei der zuständigen Arbeitsschutzbehörde, dem Landesamt für Gesundheit und Soziales, Friedrich-Engels-Straße 47 in 19061 Schwerin zu erfolgen.

Mit Nutzungsbeginn erfolgt die Abfallentsorgung durch den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Verantwortlich für die Anmeldung ist der Grundstückseigentümer.

10.8 Bodenordnungsverfahren

Das Gebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dassow befindet sich im Bereich des Bodenordnungsverfahrens Pötenitz. Auf Grund der Umsetzung der sogenannten Hofraumverhandlungen kam es zu Kataster-Grenzänderungen (gemäß Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg vom 18. Dezember 2012).

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung der Stadt Dassow am 06. November 2013 gebilligt

Dassow, den *2.1.2014*


Jörg Ploen
Bürgermeister
der Stadt Dassow



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Dassow

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
email: mahnel@pbm-mahnel.de

Amt Schönberger Land
Stadt Dassow

Bauleitplanung der Stadt Dassow

Betrifft: Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße gemäß § 13a BauGB

hier: Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

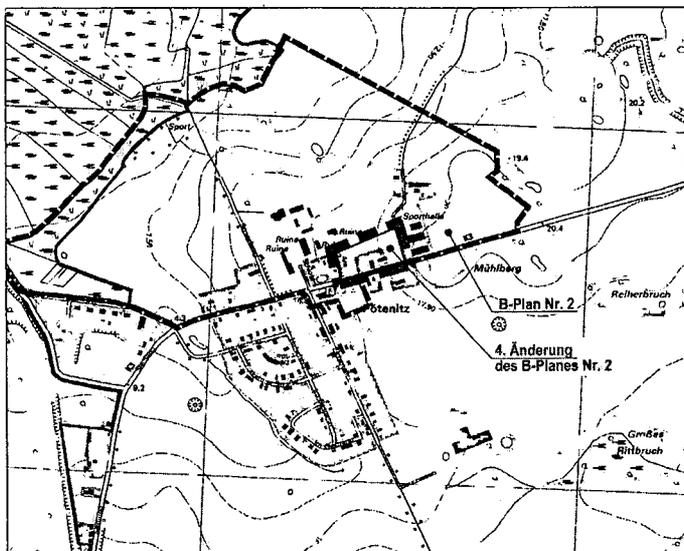
Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat mit Bescheid vom 14.01.2014 (AZ: 13074017-B-Nr.2-4.Ä.-Pötenitz) der von der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 06.11.2013 als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Genehmigung erteilt.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dassow wird eingegrenzt von:

- im Norden: durch die in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“,
- im Süden: durch die Bergstraße,
- im Westen: durch die Straße „Am Gutshof“,
- im Osten: durch die Straße „An der Schule“.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dassow ist dem nachfolgend abgedruckten Plan zu entnehmen:



Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie der zugehörigen Begründung im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 23923 Schönberg, während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße zugrundeliegende DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, kann im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach (§ 215 Abs. 1 BauGB):

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 schriftlich gegenüber der Stadt Dassow unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Dassow geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Dassow, den 21. Januar 2014

gez. Ploen
Bürgermeister

(Siegel)

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher als Gemeindevahlbehörde

Öffentliche Bekanntmachung zu den Kommunalwahlen am 25. Mai 2014

Gemäß § 9 Abs. 3 des Landes- und Kommunalwahlgesetzes M-V i. V. m. § 1 Abs. 2 der Landes- und Kommunalwahlordnung M-V haben die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Schönberger Land die Aufgaben der Gemeindevahlleitung und der Bildung des Gemeindevahlausschusses insgesamt auf das Amt Schönberger Land übertragen.

Der Amtsausschuss des Amtes Schönberger Land hat in seiner Sitzung am 19.11.2013 für die am 25. Mai 2014 stattfindenden Kommunalwahlen

als Gemeindevahlleiter

Herrn Frank Lehmann

sowie als Stellvertreterin des Gemeindevahlleiters

Frau Anika Bremer

gewählt.

Schönberg, den 08.01.2014

gez. Lenschow
Amtsvorsteher

Amt Schönberger Land
Stadt Dassow

Bauleitplanung der Stadt Dassow

Betrifft: Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße gemäß § 13a BauGB

hier: Bekanntmachung der Genehmigung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

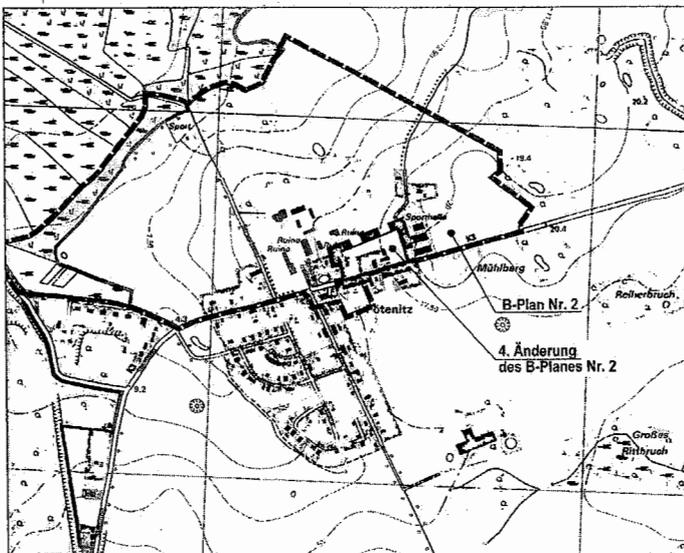
Der Landkreis Nordwestmecklenburg hat mit Bescheid vom 14.01.2014 (AZ: 13074017-B-Nr.2-4.Ä.-Pötenitz) der von der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 06.11.2013 als Satzung beschlossenen 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, gemäß § 10 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Genehmigung erteilt.

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dassow wird eingegrenzt von:

- im Norden: durch die in der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Planstraße B“,
- im Süden: durch die Bergstraße,
- im Westen: durch die Straße „Am Gutshof“,
- im Osten: durch die Straße „An der Schule“.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Stadt Dassow ist dem nachfolgend abgedruckten Plan zu entnehmen:



Die Erteilung der Genehmigung wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht.

Die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße tritt mit Ablauf des Tages der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Alle Interessierten können die Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, sowie der zugehörigen Begründung im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, Fachbereich IV, 23923 Schönberg, während der Dienstzeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Die der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Schloßbereich - Wiesenkamp“ der Stadt Dassow für einen Teilbereich in der Ortslage Pötenitz nördlich der Bergstraße zugrundeliegende DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, auf die in den Planunterlagen verwiesen wird, kann im Amt Schönberger Land, Dassower Straße 4, 23923 Schönberg, während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf Rechtsfolgen hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach (§ 215 Abs. 1 BauGB):

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 schriftlich gegenüber der Stadt Dassow unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diese 4. Änderung des Bebauungsplanes in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Verfahrens- und Formvorschriften, die in der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) enthalten oder aufgrund dieses Gesetzes erlassen worden sind, kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden (§ 5 Abs. 5 KV M-V). Diese Folge tritt nicht ein, wenn der Verstoß innerhalb der Frist eines Jahres schriftlich unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, aus der sich der Verstoß ergibt, gegenüber der Stadt Dassow geltend gemacht wird. Eine Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften kann abweichend hiervon stets geltend gemacht werden.

Dassow, den 21. Januar 2014

gez. Ploen
Bürgermeister

(Siegel)

Amt Schönberger Land
Der Amtsvorsteher als Gemeindewahlbehörde

Öffentliche Bekanntmachung zu den Kommunalwahlen am 25. Mai 2014

Gemäß § 9 Abs. 3 des Landes- und Kommunalwahlgesetzes M-V i. V. m. § 1 Abs. 2 der Landes- und Kommunalwahlordnung M-V haben die amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Schönberger Land die Aufgaben der Gemeindewahlleitung und der Bildung des Gemeindewahl Ausschusses insgesamt auf das Amt Schönberger Land übertragen.

Der Amtsausschuss des Amtes Schönberger Land hat in seiner Sitzung am 19.11.2013 für die am 25. Mai 2014 stattfindenden Kommunalwahlen

als Gemeindewahlleiter

Herrn Frank Lehmann

sowie als Stellvertreterin des Gemeindewahlleiters

Frau Anika Bremer

gewählt.

Schönberg, den 08.01.2014

gez. Lenschow
Amtsvorsteher