

STADT DASSOW

Kreis Nordwestmecklenburg Amt Schönberger Land

**BEGRÜNDUNG ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
„NORDÖSTLICHE ORTSLAGE
ROSENHAGEN“**

für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich
landwirtschaftlich genutzter Flächen und nordöstlich der
Ortslage Rosenhagen

Stadt Dassow, 26.11.2019

Inhalt

| | | |
|------------|---|-----------|
| 1. | ANLASS DER PLANAUFSTELLUNG UND PLANUNGSERFORDERNIS | 5 |
| 2. | RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN..... | 5 |
| 2.1. | Rechtsgrundlagen | 5 |
| 2.2. | Verfahren..... | 5 |
| 3. | LAGE, ABGRENZUNG UND GRÖÖE DES PLANGEBIETES | 6 |
| 3.1. | Räumliche Lage..... | 6 |
| 3.2. | Geltungsbereich..... | 7 |
| 3.3. | Gebiets-/Bestandssituation | 8 |
| 3.4. | Planungsrechtliche Ausgangssituation | 8 |
| 4. | ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN..... | 8 |
| 4.1. | Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern | 8 |
| 4.2. | Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg..... | 9 |
| 4.3. | Flächennutzungsplan | 11 |
| 4.4. | Landschaftsplan | 13 |
| 4.5. | Angrenzende Bebauungspläne | 14 |
| 4.6. | Überörtliche Fachplanungen | 14 |
| 4.7. | Ortsentwicklungskonzepte | 14 |
| 5. | PLANUNG..... | 15 |
| 5.1. | Beschreibung und Ziele des Planvorhabens | 15 |
| 5.2. | Prüfung von Planungsalternativen | 15 |
| 6. | VERKEHRSUNTERSUCHUNG | 16 |
| 7. | SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG | 17 |
| 8. | PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN | 19 |
| 8.1. | Städtebauliches Konzept | 19 |
| 8.1.1. | Äußere Erschließung..... | 20 |
| 8.1.2. | Innere Erschließung | 20 |
| 8.2. | Planungsrechtliche Festsetzungen | 21 |
| 8.2.1. | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB) | 21 |
| 8.2.2. | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB) | 27 |
| 8.2.3. | Begrenzung der Anzahl der Ferienwohnungen, Wohnungen und Betten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) | 28 |
| 8.3. | Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO MV) | 29 |
| 8.3.1. | Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)..... | 29 |
| 8.4. | Erschließung | 31 |
| 8.4.1. | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) | 31 |
| 8.4.2. | Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)..... | 31 |
| 8.4.3. | Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) | 31 |
| 8.5. | Grünordnerische Festsetzungen..... | 32 |
| 8.6. | Hinweise | 33 |
| 9. | INFRASTRUKTUR | 36 |
| 9.1. | Technische Infrastruktur..... | 36 |
| 9.2. | Soziale Infrastruktur | 40 |
| 10. | KOSTEN..... | 40 |
| 11. | FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG..... | 40 |
| 12. | UMWELTBERICHT..... | 42 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 12.1. | Einleitung..... | 42 |
| 12.1.1. | Kurzdarstellung und wesentliche Ziele des B- Planes Nr. 17 | 42 |
| 12.1.2. | Umweltschutzziele der Gesetze und Fachplanungen | 43 |
| 12.1.3. | Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung | 44 |
| 12.1.4. | Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung | 44 |
| 12.2. | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen..... | 45 |
| 12.2.1. | Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen | 45 |
| 12.2.1.1. | Schutzgut Mensch..... | 45 |
| 12.2.1.2. | Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz | 46 |
| 12.2.1.3. | Schutzgut Boden | 52 |
| 12.2.1.4. | Schutzgut Wasser | 55 |
| 12.2.1.5. | Schutzgut Luft/Klima..... | 56 |
| 12.2.1.6. | Schutzgut Landschaftsbild | 57 |
| 12.2.1.7. | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 58 |
| 12.2.2. | Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes | 58 |
| 12.2.2.1. | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 58 |
| 12.2.2.2. | Entwicklung bei Durchführung der Planung | 58 |
| 12.2.3. | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen..... | 58 |
| 12.2.3.1. | Vermeidung und Verringerungsmaßnahmen | 58 |
| 12.2.3.2. | Ausgleichmaßnahmen (Zusammenfassung) | 60 |
| 12.3. | Zusätzliche Angaben | 64 |
| 12.3.1. | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren | 64 |
| 12.3.2. | Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 64 |
| 12.3.3. | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 64 |
| 13. | ANHANG | 67 |
| 13.1. | Rechtsgrundlagen | 67 |
| 13.2. | Quellenverzeichnis | 68 |
| 14. | AUSFERTIGUNG | 69 |
| 14.1. | Beschluss über die Begründung | 69 |
| 14.2. | Arbeitsvermerke | 69 |

1. Anlass der Planaufstellung und Planungserfordernis

Ziel der Stadt Dassow ist der umweltverträgliche und maßvolle Ausbau des Fremdenverkehrs im Bereich der Ostseeküste. Der Ortsteil Rosenhagen mit seinen brachliegenden Flächen um die alte Scheune des ehemaligen Gutshofes bietet dafür sehr gute Rahmenbedingungen. Die Stadt Dassow möchte auf diesen Flächen ein hochwertiges und eigenständiges Ferienhausgebiet inklusive eines kleinen Hotels/Apartmenthotels sowie der entsprechenden Infrastruktur schaffen. Das nördlich der Erschließungsstraße gelegene Bestandsgebäude soll als Wohngebäude erhalten bleiben bzw. sich in der bereits bestehenden Kubatur behutsam entwickeln können.

Damit ergibt sich ein Planungserfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Im Bebauungsplan Nr. 17 sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen, in Form einer Satzung, für die Entwicklung des Gebietes geschaffen werden.

2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 17 der Stadt Dassow wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. § 245 c Absatz 1 BauGB und der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), aufgestellt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, der Bestandteil dieser Begründung ist, dargelegt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird dem vorliegenden B-Plan Nr. 17 eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im B-Plan berücksichtigt wurden. Darüber hinaus gibt sie Aufschluss darüber, aus welchen Gründen der Plan, nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

2.2. Verfahren

Bereits am 10.06.2004 wurde zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Dassow, vertreten durch den Bürgermeister, ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zur Definition der Planungsziele und Übernahme der Planungskosten geschlossen.

Am 25. November 2004 hat die Stadtvertretung der Stadt Dassow beschlossen, den B-Plan Nr. 17 für das Ferienhausgebiet in Dassow – Rosenhagen aufzustellen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 11.06.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 5.07.2009 statt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 05.07.2016 bis 08.08.2016 öffentlich ausgelegt, die formelle Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand bis zum 19.08.2016 statt. Die Stellungnahmen und Hinweise wurden nach Prüfung der Unterlagen abgewogen und die Ergebnisse in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Aufgrund der umfangreichen Änderungen hat die Gemeinde am 25.04.2017 beschlossen, den Plan erneut auszulegen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen haben sich keine weiteren Änderungen ergeben, die die Grundzüge der Planung betreffen.

3. Lage, Abgrenzung und Größe des Plangebietes

3.1. Räumliche Lage

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

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 liegt im Ortsteil Rosenhagen, nördlich der Stadt Dassow, etwa 350 m von der Ostsee entfernt. Die räumliche Lage ist im Plan gekennzeichnet.

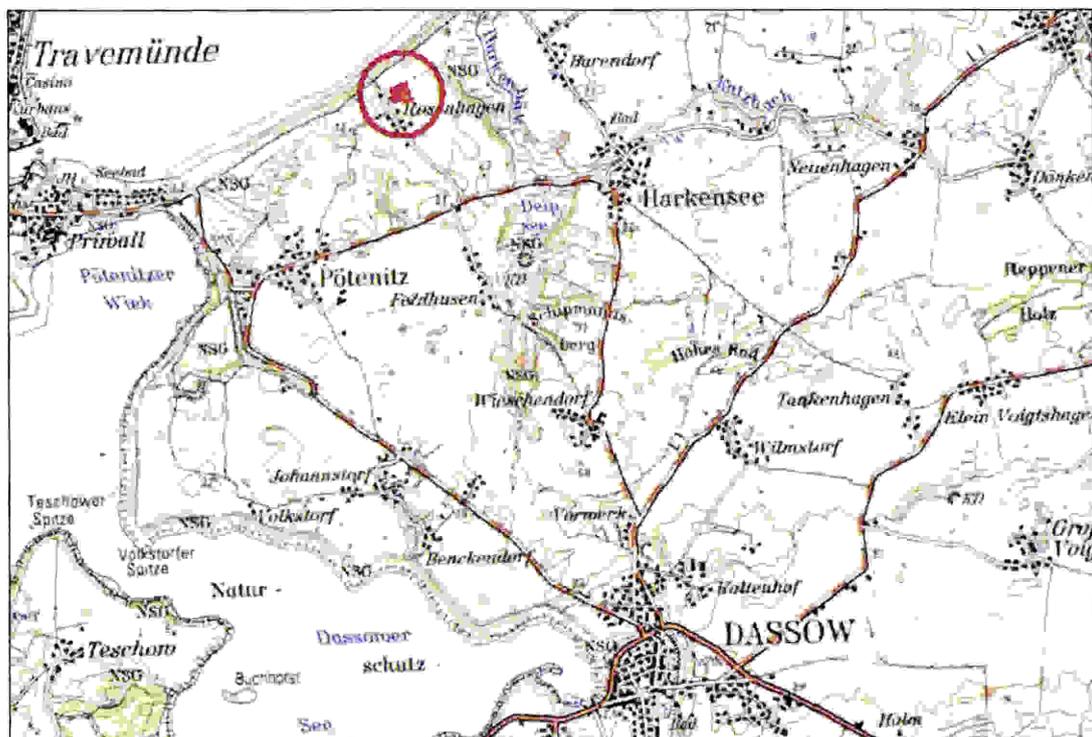


Abb. 1: Lage des Bebauungsplanes Nr. 17

3.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 liegt in der Siedlung Rosenhagen, am Ende einer Stichstraße, die in Richtung Osten von der Straße des Friedens abzweigt. Damit bildet er den nordöstlichen Abschluss des Ortes. Das Gebiet erstreckt sich rund um die bestehende Scheune im Norden der Siedlung. Begrenzt wird das Gebiet im Norden durch die extensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen eines Naturschutzgebietes, im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden durch ein Ferienhausgebiet. Im Westen wird das Plangebiet durch die Grundstücke entlang der Straße des Friedens eingegrenzt. Es umfasst einen Geltungsbereich von ca. 4,7 ha.

Dabei liegen folgende Flurstücke der Gemeinde innerhalb des Plangebietes:

Gemeinde Dassow, Gemarkung Rosenhagen, Flur 2

2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 13, 14, 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/5, 107/6, 107/7, 107/8, 107/9, 107/10, 107/11

Der Bereich ist im nachfolgenden Übersichtsplan gekennzeichnet.

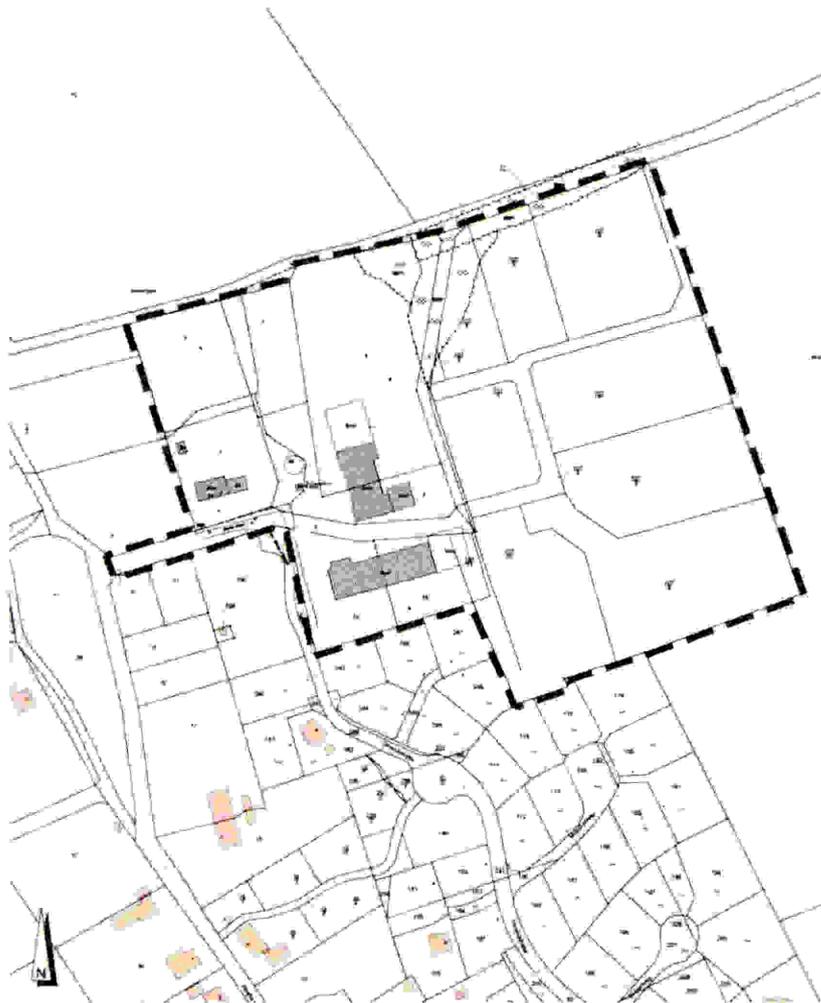


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17

3.3. Gebiets-/Bestandssituation

Das ehemalige Gut Rosenhagen hat seinen Charakter als Gutshof verloren, von den ehemaligen Gebäuden des Gutes sind nur noch ein abgängiges Stallgebäude sowie eine größere, erhaltenswerte Scheune übriggeblieben. Auch das Herrenhaus wurde nach einem Brand abgebrochen.

Um die alten Bestandsgebäude herum werden extensiv verschiedene Nutztiere gehalten. Aktuell wird das Plangebiet überwiegend als Ackerland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Nördlich der Erschließungstrasse befindet sich im Gebiet ein eingeschossiges Wohngebäude, welches auch als solches genutzt wird.

3.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Dassow. Ein Bebauungsplan für das Gebiet existiert nicht. Die derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzte Fläche um die alte Scheune wird als Sondergebiet Ferienhausgebiet dargestellt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung des Gebietes herzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen

4.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

In dem seit 2016 gültigen Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt. Für die Gemeinde Dassow sind dabei folgende Ziele benannt:

- Durch ihre Lage im Stadt-Umland-Raum der Hansestadt Lübeck, zeichnet sie sich dahingehend aus, dass diese Bereiche weiterhin dementsprechend gestärkt werden sollen, dass sie einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern beitragen können.
- Zugeordnet ist sie dem Mittelbereich des Mittelzentrums Gravesmühle.
- Tourismusförderung findet eine besondere Berücksichtigung, insbesondere hinsichtlich einer qualitativen Steigerung und Differenzierung des Angebotes gegenüber einer reinen quantitativen Erweiterung, da die Gemeinde innerhalb eines Vorbehaltsgebietes Tourismus situiert ist.
- Dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten kommt eine besondere Bedeutung zu, da das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft dargestellt ist.
- Als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sind Teile des Gemeindegebietes in einem erweiterten Bereich entlang der Ostsee, des Dassower See und der Pötenitzer Wiek sowie den Binnengewässern Stepenitz, Harkenbäk, Katzbach, Hollbach und Deipsee gekennzeichnet.

- Entlang des unmittelbaren Küstenstreifens am Dassower See und Pötenitzer Wiek befindet sich die Gemeinde Dassow im Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege. In diesen Vorranggebieten ist dem Naturschutz und der Landschaftspflege Vorrang vor anderen raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen einzuräumen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen und Vorhaben in diesen Gebieten mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege nicht vereinbar sind, sind diese auszuschließen.
- Verkehrstechnisch ist die Gemeinde Dassow über die B105 (Lübeck – Wismar - Rostock – Stralsund) an das überregionale Straßennetz angebunden.

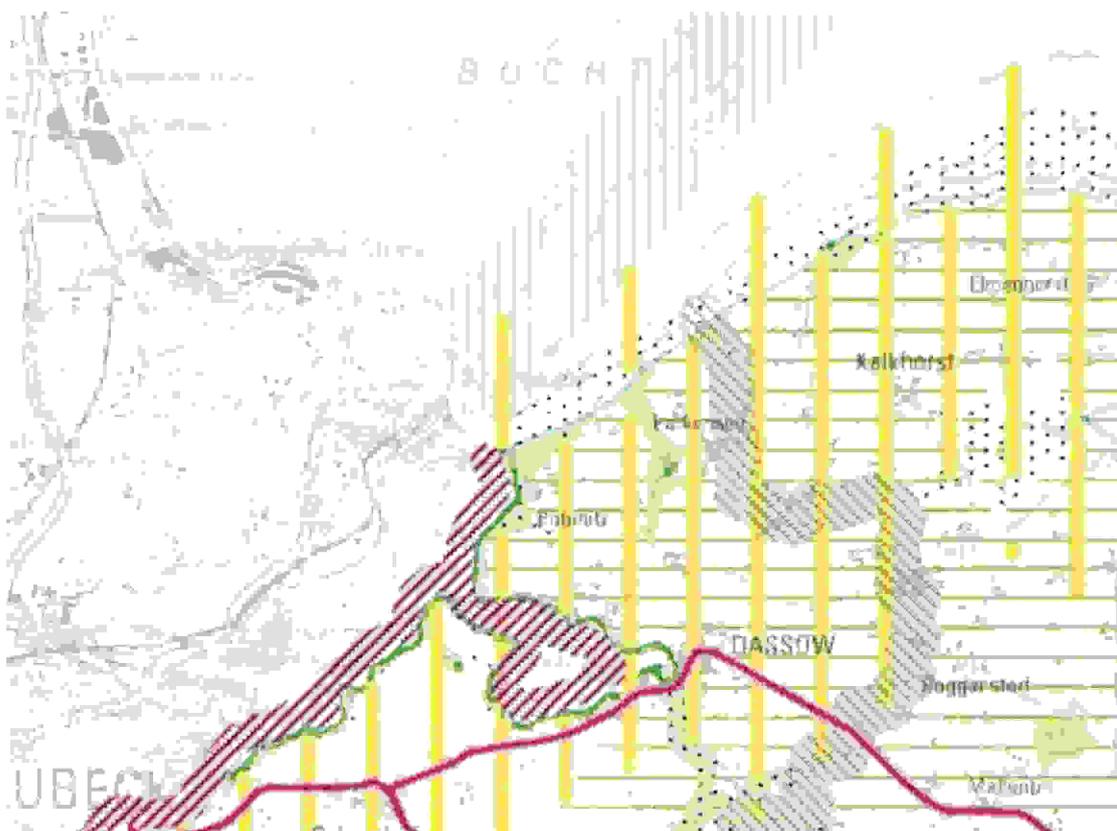


Abb. 3: Ausschnitt Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg Vorpommern

4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

Das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dient als Grundlage für eine geordnete Entwicklung der Planregion Westmecklenburg und bildet die Grundlage für eine überfachliche, überörtliche und zusammenfassende Planung. Ziel derer ist es, die Planungen innerhalb der Region nachhaltig und am Gemeinwohl orientiert die nächsten 10 bis 15 Jahre zukunftsweisend zu lenken und die Entwicklung leistungsfähiger Raumstrukturen zu ermöglichen.

Daneben greift das RREP WM das LEP M-V auf und ergänzt und konkretisiert dabei dessen Ziele und Grundsätze jeweils regionsspezifisch. Entsprechend ihrer Funktionen werden den einzelnen Gemeinden dabei Funktionen zugewiesen, die sich nach der Gliederung innerhalb des zentralörtlichen Systems und den jeweiligen Infrastrukturmaßnahmen innerhalb der Gemeinden richten. Der RREP WM legt dabei für die Gemeinde Dassow folgendes fest:

- Als Grundzentrum übernimmt die Gemeinde wichtige Versorgungsfunktionen für die Bevölkerung in ihrem Nahbereich mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfes. Es bildet den wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Schwerpunkt für den umgebenden ländlichen Raum.
- Das Grundzentrum liegt zudem im Stadt-Umland-Raum zu Lübeck und soll dementsprechend in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen. Ähnlich wie im Grenzraum zur Metropolregion Hamburg werden hier besondere Entwicklungsmöglichkeiten gesehen.
- Die Siedlungsentwicklung soll sich in Westmecklenburg an den historischen Siedlungsstrukturen orientieren und dabei an den Grundzügen der räumlichen Verteilung und den funktionalen Verflechtungen der Siedlungen untereinander festhalten. Dabei hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung.
- Bei der Stadt- und Dorfentwicklung ist darauf zu achten, dass die historisch gewachsene Stadtstruktur und ihre jeweilige Bausubstanz berücksichtigt aber gleichzeitig auch zukunftsfähig gestaltet wird. Dies gilt in speziellem Maße für ortsbildprägende oder historisch wertvolle Gebäude, die möglichst erhalten, und entsprechend etwaiger Belange des Denkmalschutzes, sinnvollen und zeitgemäßen Nutzungen zugeführt werden sollen. Dies beinhaltet auch die Verwendung aktueller und moderner Bauformen und Bautechniken. Gerade die ortsbildprägenden und oftmals bauhistorisch wertvollen Gebäude wie Guts- und Herrenhäuser o.ä. gilt es zu wahren und in Wert zu setzen. Grundsätzliches Ziel ist es dabei, die städtebauliche und architektonische Qualität der Städte und Dörfer zu verbessern. Der Umbau und die Erneuerung der Dörfer soll unter Berücksichtigung der sich wandelnden Bedürfnisse in Gesellschaft und Wirtschaft vorangetrieben und unterstützt werden.
- Weite Teile des Gemeindegebietes (Rosenhagen eingeschlossen) befinden sich in einem Tourismusentwicklungsraum. Innerhalb dieses Bereiches gilt es die Voraussetzungen für eine touristische Entwicklung stärker zu nutzen und zusätzliche Angebote zu schaffen. Die Beherbergungskapazität soll dabei bedarfsgerecht erweitert und die touristische Infrastruktur verbessert werden. Gerade in den Tourismusräumen sollen die jewei-

ligen Nachfragen nach Ferienhäusern, Ferienwohnungen und Wochenendhäusern gedeckt werden.

- Dassow liegt in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (s. Kapitel 4.1).
- Ein Großteil des Gemeindegebietes (Rosenhagen ausgenommen) ist als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.
- Das Plangebiet schließt in nördlicher Richtung unmittelbar an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege an (s. Kapitel 4.1).
- Die verkehrliche Erschließung der Gemeinde Dassow ist neben der überregionalen Verkehrsanbindung durch die B105 auch durch ein bedeutsames flächenerschließendes Straßennetz (K45 und K3) gekennzeichnet, an das auch der Ortsteil Rosenhagen über die Straße des Friedens angeschlossen ist.

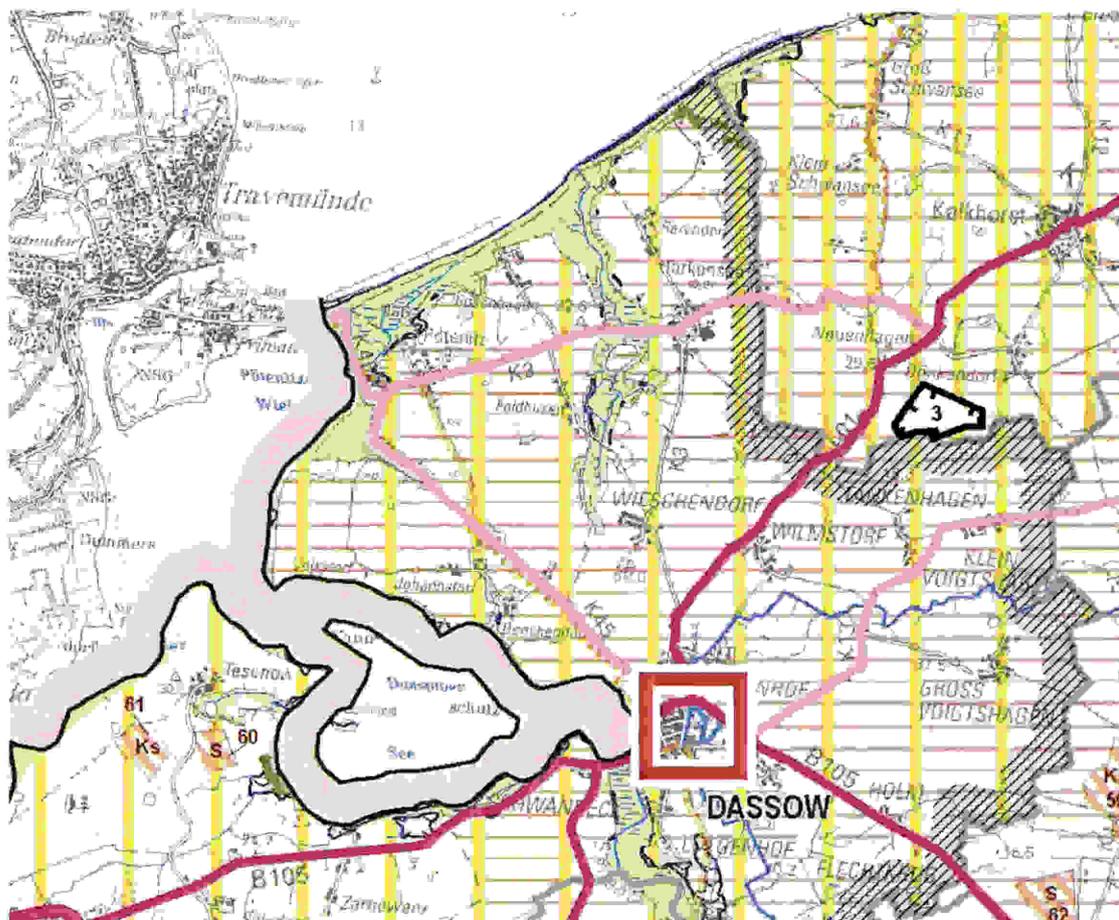


Abb. 4: Ausschnitt Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg

4.3. Flächennutzungsplan

Die kommunale Neustrukturierung aus dem Jahr 2004, bei der sich die Gemeinde Dassow mit den Gemeinden Pötenitz und Harkensee zusammenschloss, hatte zur Folge, dass im folgenden Jahr das „Amt Ostseestrand“ aufgelöst und die

Gemeinde Dassow dem „Amt Schöneberger Land“ zugeordnet wurde. Dementsprechend war es notwendig für die Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee einen Flächennutzungsplan aufzustellen. Dies geschah mit der seit 2015 gültigen „Ergänzung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow“. Mit den Eingemeindungen gilt der F-Plan der Stadt Dassow nun erstmalig für Flächen direkt an der Küste, die der Plan neben Wohnen vorrangig als Flächen für eine fremdenverkehrliche Entwicklung darstellt. Hier sollen großräumige, aber dennoch landschaftsverträgliche Fremdenverkehrsstrukturen entstehen, denn sowohl die Ergänzung der Fremdenverkehrsinfrastruktur als auch die Ergänzung der Fremdenverkehrskapazität ist für diese Bereiche der Gemeinde vorgesehen. Dies beinhaltet auch den neueinbezogenen Ortsteil Rosenhagen.

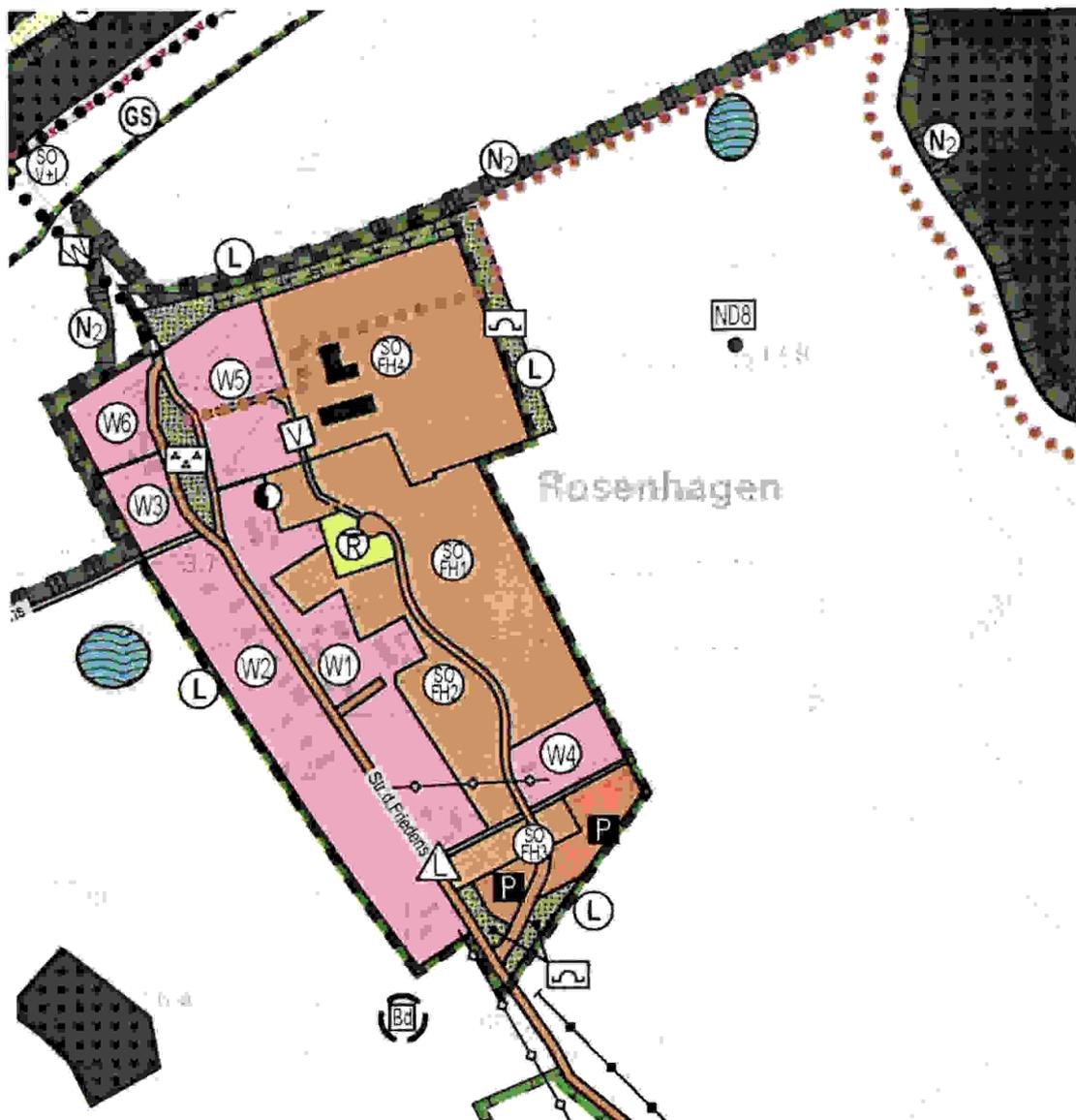


Abb. 5: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Dassow (Ortslage Rosenhagen)

Während es erklärtes Ziel des Flächennutzungsplans ist, für die Wohnfunktion innerhalb des Ortsteils im Wesentlichen nur die Bestandsflächen zu nutzen (ergänzende Potentiale von ca. 1,12 ha ergeben sich in den Gebieten W1 und W2), soll der Ort vorrangig in Richtung fremdenverkehrliche Nutzung entwickelt werden. Dabei gilt es die vorgegebenen örtlichen Strukturen zu beachten. Der Flächennutzungsplan regt insbesondere die Bebauung des ehemaligen Gutsbereiches im Nordosten der Ortsteillage an. Hier wird vorgeschlagen, den Bereich des ehemaligen Herrenhauses mit einem repräsentativen Gebäude zu besetzen. Auch für den Bereich des ehemaligen Gutshofes ist eine Umgestaltung in Richtung fremdenverkehrliche Entwicklung vorgesehen, die, wenn möglich, zukünftig eine gesamt-konzeptionelle Einheit mit dem Standort des ehemaligen Herrenhauses bilden soll.

Um den innerörtlichen Verkehr auf ein Mindestmaß hin zu reduzieren und den ruhenden Verkehr neu zu ordnen, wurde im Bereich des südöstlichen Ortseinganges ein öffentlicher Parkplatz errichtet. Über diesen erfolgt auch die Erschließung des im Osten gelegenen Ferienhausgebietes (B-Plan Nr. 21). Eine Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen dem Ferienhausgebiet des B-Planes Nr. 21 und dem des B-Planes Nr. 17 wird in den Planungen ausgeschlossen.

Den nördlichen Flächen zwischen Ortsrand und Küste wird eine hohe Bedeutung im Sinne des landschaftsverbundenen Fremdenverkehrs, vor allem aber aus landschaftsästhetischer Sicht, zugesprochen. Aus diesen Gründen sind jene Flächen von einer Bebauung dauerhaft freizuhalten.

Damit steht der Bebauungsplan Nr. 17 mit seinem Vorhaben in Einklang mit den Zielen und Darstellungen des F-Planes und kann aus ihm entwickelt werden. Eine Änderung des F-Planes ist demnach nicht notwendig.

4.4. Landschaftsplan

Das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 ist in dem Landschaftsplan der Stadt Dassow Teil Nord abgebildet. Hier ist die Fläche als Sonderbaufläche dargestellt. Ein historisches Gebäude und Siedlungs-Brachflächen werden ebenso dargestellt. Zudem wird vorgeschlagen, die unmittelbare nördliche Grenze der Ortslage und somit des B-Plans 17 als Landschaftsschutzgebiet „Naturküste Nordwestmecklenburg“ auszuweisen. Zu erkennen sind auch das an die Ortslage anschließende Naturschutz Gebiet Nr. 144 „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“ und das den Küstenwald und Strandbereich umfassende FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer Dassower See und Trave“.

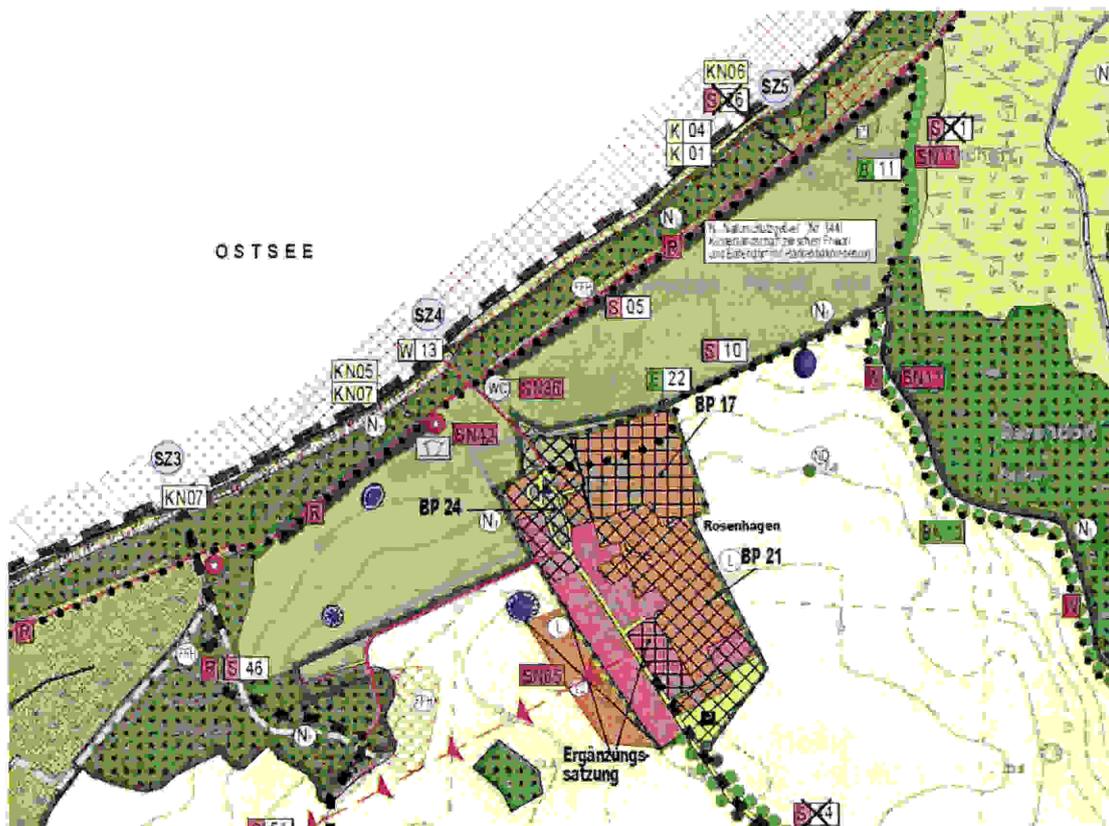


Abb. 6: Landschaftsplan Stadt Dassow, Teil Nord, Ausschnitt Rosenhagen

4.5. Angrenzende Bebauungspläne

In näherer Umgebung ist zum aktuellen Stand bisher nur der B-Plan Nr. 21 in seiner 3. Änderung seit 2014 rechtskräftig. Der Bereich dieses B-Plans schließt sich südlich an das Plangebiet des B-Plans Nr. 17 an und setzt überwiegende Teile seines Geltungsbereichs als Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO FH) fest. Darüber hinaus sind eine weitere Fläche als öffentlicher Parkplatz und ein andere als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

4.6. Überörtliche Fachplanungen

Überörtliche Fachplanungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 17 existieren nicht. Angrenzende Fachplanungen, die sich auf das Plangebiet auswirken können, bestehen im Bereich Umwelt- und Naturschutz. Diese werden ausführlich im Umweltbericht und im Grünordnungsplan (GOP) behandelt. Des Weiteren wurden bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sämtliche übergeordnete Belange aus den Fachplanungen der Bereiche Umwelt- und Naturschutz ausführlich gewürdigt und abgewogen.

4.7. Ortsentwicklungskonzepte

Planungen und Konzepte zur Ortsentwicklung der Stadt Dassow mit Aussagen zu den Flächen des B-Plans Nr. 17 liegen nicht vor.

5. Planung

5.1. Beschreibung und Ziele des Planvorhabens

Das Ferienhausgebiet im B-Plangebiet 17 gliedert sich hofartig um das alte Scheunengebäude der ehemaligen Gutsanlage. Es besteht aus 16 Gebäuden, in denen gemäß städtebaulichem Vertrag mit der Stadt Dassow bis zu 70 Wohneinheiten untergebracht werden können. Konzipiert und planungsrechtlich fixiert sind in diesem B-Plan aber nur 59 neue Wohneinheiten unterschiedlicher Ausprägung und Größe.

Primäre Zielgruppe ist der anspruchsvolle Großstädter ab Mitte 40, der naturnahe Erholung auf dem Land in reizvoller Umgebung sucht. Die Nähe zu Hamburg bedeutet dabei gegenüber anderen Küstenregionen einen entscheidenden Standortvorteil.

Das alte Scheunengebäude, das unter Berücksichtigung der alten Bausubstanz hergerichtet werden soll, bildet dabei das Herz der Anlage. In der umgebauten Scheune werden neben den notwendigen Versorgungs- und Serviceeinrichtungen Wohneinheiten untergebracht. Hier ist auch eine Lobby als Treffpunkt für die Bewohner vorgesehen.

Die Planung und Umsetzung wird von privaten Eigentümern initiiert und finanziert, welche über ein langfristiges Engagement großes Interesse an einer nachhaltigen Werterhaltung haben. Entsprechend gibt es keinen zentralen Betreiber der Anlage, jedoch wird nach der Erlangung des Baurechts eine zentrale Managementgesellschaft als Nachfolgerin der Erschließungsgesellschaft Rosenhagen gegründet. Dieser werden Aufgaben der Verwaltung, Unterhaltung und Pflege sowie das Marketing der Anlage übertragen. Die Gesellschaft wird auch für administrative Tätigkeiten der Vermietung zur Verfügung stehen.

5.2. Prüfung von Planungsalternativen

Da es sich bei der Entwicklung des Gebietes um die Ergänzung von bestehenden städtebaulichen Strukturen sowie um den Umbau von vorhandenen Gebäuden handelt, sind echte Planungsalternativen nicht vorhanden. Weil trotz der Baufälligkeit der alten Scheune durchaus Teile erhalten werden (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden können, ist es erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Dassow die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhausanlage zu erhalten.

Um die zukünftigen Nutzung der Scheune wirtschaftlich umsetzen zu können, müssen dem Investor Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Dies geschieht zum einen mit der Vergrößerung der Grundfläche und zum anderen mit der Anhebung der zulässigen First- bzw. Traufhöhe um eine zweigeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zu erreichen.

Im Laufe des Planungsprozesses sind einige städtebauliche Varianten geprüft und weiterentwickelt worden. So wurde z.B. die in den ersten Entwürfen der frühzeitigen Beteiligung angedachte riegelartige Bebauung in Richtung Naturschutzgebiet/Ostsee zugunsten einer kleinteiligen Bauweise mit Einzelhäusern und einer geringeren Gebäudehöhe aufgegeben.

6. Verkehrsuntersuchung

Aufgabenstellung

Um die Fragestellung zu klären, ob und wie über die Straße des Friedens ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, bedingt durch die Schaffung des Ferienhausgebietes, abgewickelt werden kann, wurde eine Verkehrsuntersuchung in Auftrag gegeben. Die Verkehrsuntersuchung analysiert dabei die derzeitige Verkehrssituation, prognostiziert die künftigen Verkehre und bewertet daraus resultierend die Gesamtsituation.

Insbesondere sollten folgenden Fragestellungen beantwortet werden:

- Wie viele An- und Abfahrten werden voraussichtlich stattfinden?
- Ist das vorhandene Verkehrssystem für den zusätzlichen Verkehr ausreichend dimensioniert?
- Ist während der Bauphase eine Baustraße notwendig? Hierbei soll auch der Worst Case angenommen werden, dass alle Gebäude gleichzeitig errichtet werden.

Vorhandene Situation

Von der Kreisstraße K 3 erfolgt die Anbindung des Ortsteils Rosenhagen über eine Hauptverkehrsstraße, die in Rosenhagen endet. Auf der Straße des Friedens erfolgen somit nur Fahrten mit Bezug zum Siedlungsbereich, den anliegenden landwirtschaftlichen Flächen oder dem Ostseestrand.

Zwischen der K 3 und dem Siedlungsbereich ist die Straße mit einer ca. 3,5 m breiten Asphaltdecke befestigt. Beidseitig sind ca. 0,5 bis 1,0 m breite Schotterflächen vorhanden. Hierdurch wird bei einer dann zur Verfügung stehenden Breite der Verkehrsfläche von 5,0 m Begegnungsverkehr von Lkw/ Bus und Pkw bei langsamer Fahrweise ermöglicht.

Die Straße des Friedens verfügt ebenfalls über eine Asphaltdecke mit einer Breite von ca. 3,5 m. Zudem kann seitlich davon die vorhandene Rinne oder der Seitenstreifen bei Begegnungsverkehren genutzt werden. Es steht dann eine befahrbare Fläche mit ca. 5,0 m zur Verfügung. In Ausnahmefällen, das heißt im Begegnungsfall Lkw – Lkw, könnte auch der seitlich befindliche Rasenstreifen

mit befahren werden. Der gesamte Siedlungsbereich ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Um aber die Durchfahrt durch den Ort durch Badegäste oder Strandspaziergänger zu vermeiden, wurde der Strandparkplatz vom Nord- an den Südrand des Siedlungsbereiches verlegt. Wildes Parken auf dem Randstreifen oder im Seitenraum wurde durch das Verlegen von Findlingen unterbunden.

Ferienanlage

Der zusätzliche Verkehr ergibt sich wie folgt:

Es wird mit einer Anzahl von ca. 70. Ferienwohnungen und einem Hotel mit ca. 30 Betten ausgegangen. In der Summe ergeben sich dadurch ca. 130 KFZ-Zufahrten und 130 KFZ-Abfahrten. Nach Aussagen des Gutachters liegen die Zahlen auf der sicheren Seite.

Im Einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

- 70 Zu- und 70 Abfahrten (Pkw) durch Gäste
- 35 Zu- und 35 Abfahrten (Pkw) durch Zuschlag Gastronomie/ Wellness etc.
- 20 Zu- und 20 Abfahrten (Pkw) durch Mitarbeiter/ Mitarbeiterinnen
- 3 Zu- und 3 Abfahrten (Pkw kleinere Lieferwagen) durch Handwerker etc.
- 2 Zu- und 2 Abfahrten (Lkw) durch Lieferverkehre sowie Ver-/ Entsorgung

Außerhalb der Hauptsaison ergeben sich je nach Jahreszeit deutlich weniger Fahrten.

Bewertung

In ihrem jetzigen Zustand kann die Straße des Friedens den zusätzlichen Verkehr bewältigen. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Schotter- und Rasenstreifen entlang der Straße ausreichend befestigt werden.

Für die Straße es Friedens wird insgesamt von einer Verkehrslast von unter 500 KFZ/Tag ausgegangen. Entsprechend der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen“ ist für Wohnstraßen eine Verkehrsbelastung bis zu 4000 KFZ/Tag und für verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnwege 1500 KFZ/Tag möglich und zulässig. Diese Grenzen werden in Rosenhagen bei weitem unterschritten.

7. Schalltechnische Untersuchung

Die Stadt Dassow beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein weiteres Ferienhausgebiet sowie die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Beherbergungsgewerbes mit maximal 32 Betten zu schaffen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich nordöstlich des Ortsteils Rosenhagen an der Ostsee. Im Umfeld liegen ansonsten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die vorhandene Straße des Friedens. Überwiegend ist die Ausweisung als Sondergebiet, die der Erholung dienen (Ferienhäuser) und sonstige Sondergebiete (Hotel und Ferienhäuser) geplant. Im Westen sind außerdem zwei Grundstücke als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Der Ortsteil Rosenhagen besteht überwiegend aus Wohnhäusern und Ferienhäusern. Auf dem Grundstück Straße des Friedens 14 befindet sich ein kleines Café. Die Bebauung entlang der Strandstraße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21 und ist als Sondergebiet Ferienhäuser und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die vorhandene Bebauung entlang der Straße des Friedens existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Insgesamt wird aufgrund der örtlichen Situation von einem Schutzanspruch ausgegangen, der mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) vergleichbar ist.

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurden die Beurteilungspegel in zwei Szenarien (Jahresmittel und Ferienzeit) an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung entlang der Straße des Friedens für den jeweiligen Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall ermittelt.

Insgesamt wurden zwei Belastungsvarianten untersucht, zum Einen die Variante des Jahresmittelwertes, in dem die Verkehrsbelastung regelkonform nach den Rechenregeln der RLS 90 über ein ganzes Jahr gemittelt wurde, zum Anderen die Variante Ferienzeit, in dem die Verkehrsbelastungen abweichend von den Rechenregeln der RLS 90 als separate Spitzenbelastung berücksichtigt wird. Für die Variante Ferienzeit dürfen die Ergebnisse nicht mit den Orientierungswerten der DIN 18005/1 oder der 16. BImSchV verglichen werden, da die Belastungsansätze nicht den Berechnungsregeln entsprechen.

Folgendes lässt sich für die jeweiligen Varianten festhalten:

In allen betrachteten Belastungsvarianten, sei es nun im Jahresmittel oder auch während der Ferienzeit, ergeben sich Beurteilungspegel die unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005/1 für allgemeine Wohngebiete bzw. der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Wohngebiete liegen. Dies betrifft sowohl die Variante Jahresmittel, der den Rechenregeln der RLS 90 entspricht, als auch der zusätzlich betrachteten Variante Ferienzeit, die abweichend von den Rechenregeln der RLS 90 ermittelt wurde, um die Ferienzeit mit erhöhten Fahrzeugverkehr zusätzlich mit abbilden zu können. Ein Vergleich der Beurteilungspegel während der Variante Ferienzeit mit den Orientierungswerten der DIN 18005/1 bzw. den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV kann lediglich orientierenden Charakter haben und wird nur zur Einordnung der Ergebnisse dargestellt.

Die Veränderung des Verkehrslärms durch den hier betrachteten Bebauungsplan kann als wahrnehmbar eingestuft werden (Zunahmen von mehr als 1 dB(A) tags und nachts), allerdings wird die Erheblichkeitsschwelle (Zunahmen von mehr als 3 dB(A) tags/nachts) an keinem Immissionsort außerhalb des Plangeltungsbereiches erreicht. Bedingt durch die Tatsache, dass die sowohl im regelkonformen Szenario als auch im Sonderfall während der Ferienzeit ermittelten Beurteilungspegel unterhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete tags und nachts liegen, sind keine unzumutbaren Belästigungen durch den Bebauungsplan zu befürchten. Daher können die Zunahmen, auch wenn sie oberhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle aber nicht oberhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen, als zumutbar und für die Nachbarschaft hinnehmbar eingestuft werden.

8. Planinhalt und Festsetzungen

8.1. Städtebauliches Konzept

Das zurzeit von Siedlungshäusern und neuen reetgedeckten Ferienhäusern geprägte Ortsbild soll im Nordosten durch das Ferienhausgebiet um die alte Scheune abgerundet werden. Die Wiederbelebung der alten Hofstruktur als fremdenverkehrliche Einrichtung bzw. als Mittelpunkt einer Ferienhausanlage ist erklärtes Ziel des Flächennutzungsplans.

Als Ergänzung zur gewachsenen kleinteiligen Dorfstruktur Rosenhagens orientieren sich Gliederung und Baumassen des Plangebiets an den klaren Strukturen einer historischen Gutsanlage. Dabei soll die alte Scheune den architektonischen Maßstab vorgeben. Das geplante Ferienhausgebiet des B-Plans Nr. 17 hebt sich in seinen klaren Strukturen bewusst, sowohl von der ursprünglichen Siedlung, als auch von dem neu entstandenen, eher organisch strukturierten Ferienhausgebiet ab und erhält so seinen eigenen Charakter mit historischem Ortsbezug.

Das Maß der Nutzung orientiert sich insbesondere an der optischen Gesamtwirkung der Ferienwohnanlage mit dem ehemaligen Scheunengebäude als Mittelpunkt. Ziel ist es, dass das Scheunengebäude die Wirkung der ehemals herrschaftlichen Gutsanlage bestehen lässt und von den rahmenden Gebäuden in angemessenen Proportionen unterstützt wird. Diesem Prinzip folgend entsteht nunmehr eine Ferienhausanlage mit einer relativ geringen Ausnutzung, aber deutlich ausgebildeten, eigenständigen städtebaulichen Kanten, welche die Hof- bzw. städtebauliche Raumwirkung unterstützen sollen.

Wie bereits erwähnt, bildet das Hotel- bzw. Apartmenthaus mit Gastronomie- und Serviceeinrichtungen den Mittelpunkt der Anlage. Mit einer Firsthöhe von 10,50 Metern ist die „umgebaute“ Scheune das höchste Gebäude der Anlage. Entlang der Ringerschließung um das historische Gebäude gruppieren sich hofartig und streng aufgereiht die Ferienhäuser, wobei die Gebäude in Richtung Naturschutzgebiet/Ostsee bewusst am kleinteiligsten sind und sich gestaffelt mit einer maximalen Traufhöhe von 7,50 Metern in Kombination mit den festgesetzten Bepflan-

zungen behutsam in die Landschaft einfügen. Die in den ersten Entwürfen der frühzeitigen Beteiligung fast geschlossene bzw. abweichende Bauweise wurde hier zugunsten der offenen Bauweise überplant.

Die größeren und etwas höheren Gebäude in Richtung Osten und Süden liegen mit jeweils 9,50 Metern Firsthöhe etwas unter der Höhe des Scheunengebäudes. Um die städtebauliche Raum- bzw. Hofwirkung zu erzielen ist diese Höhe mindestens notwendig. In Richtung Landschaft (Norden und Osten) wird das Planungsgebiet begrünt und fügt sich so in den Landschaftsraum ein.

8.1.1. Äußere Erschließung

Extern erschlossen wird das Planungsgebiet über die Gemeindestraße „Straße des Friedens“, welche am Ende des Ortsteils abzweigt und direkt zum Planungsgebiet führt. Die Straße des Friedens ist als Haupterschließungsstraße Rosenhagens an die Kreisstraße K3 an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die weitere Anbindung erfolgt von Dassow über die Bundesstraße B105 und die Landesstraße L01. Mit dem Erschließungsträger werden vertraglich mögliche Folgekosten für Ausbaumaßnahmen der Gemeindestraße geregelt.

8.1.2. Innere Erschließung

Die Ferienhäuser werden über eine Ringerschließung um die alte Scheune erschlossen. Neben dieser Erschließungsstraße für 15 Grundstücke, ist auch eine Anbindung der östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.

Die neue Wohnstraße wird als Mischverkehrsfläche in einer Ausbaubreite von 7,50 m an die Straße des Friedens angebunden. Hiermit wird der Begegnungsfall PKW/Müllfahrzeug ermöglicht. Insgesamt lässt die Gestaltung der Wohnstraße eine Ausweisung als verkehrsberuhigter Bereich zu.

Ruhender Verkehr

Die Abwicklung des ruhenden Verkehrs für die Besucher des Ferienhausgebietes soll unter anderem durch längst angeordnete Parkplätze im Straßenraum gewährleistet werden, welche gleichzeitig in Verbindung mit den Baumpflanzungen zur Verkehrsberuhigung beitragen und den Straßenraum gliedern sollen. Die Parkplätze in der Verkehrsfläche dienen ausschließlich den Besuchern der Ferienhausanlage und nicht Strandbesuchern.

Bei der Erschließungsstraße B handelt es sich um eine private Verkehrsfläche. Im Rahmen der Erschließung wird die Zuordnung der Parkplätze durch eine entsprechende Beschilderung geregelt. Eine diesbezügliche Festsetzung muss nicht getroffen werden.

8.2. Planungsrechtliche Festsetzungen

8.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Sondergebiete, die der Erholung dienen (Ferienhäuser)

Entsprechend der angestrebten Nutzungen, sind die überwiegenden Bereiche des Plangebietes (SO1 bis SO3) gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO als Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO Ferienhäuser) festgesetzt.

Die Ferienhausgebiete dienen überwiegend dem Zweck der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen, das Freizeitwohnen nicht wesentlich störenden, Serviceeinrichtungen.

Zulässig sind in den Gebieten SO1 bis SO3

- Ferienhäuser
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

Angeht das Nutzungskonzept und der Tatsache, dass es sich bei den zu errichtenden Häusern um Gebäude eines gehobenen Zuschnittes in Größe und Ausstattung handelt, besteht die Gefahr einer baulichen Verfestigung zu einer späteren Dauernutzung. Planungsrechtlich ist es wichtig sicherzustellen, dass in den obengenannten Gebieten kein Dauerwohnen möglich ist, da es sich um ein Gebiet handelt, welches dem Zweck der Erholung und Freizeit gewidmet ist, auch wenn die Freizeit außerhalb des Wohnortes in „wohntypischer“ Weise stattfindet.

Dem Begriff der Erholung folgend sind die oben erwähnten Bereiche des Plangebietes entsprechend auf das zeitweilige Freizeitwohnen durch Erholungssuchende im ständigen Wechsel ausgerichtet. Der tatsächliche Lebensmittelpunkt der Bewohner muss sich an einem anderen Ort befinden. Der Ausschluss des dauerhaften Wohnens bestimmt demnach rechtlich den wesentlichen Charakter des Gebietes schließt somit auch Zweit-, Alters-, oder Dauerwohnsitze aus.

Nur die Nutzung durch den Ausschluss einer dauerhaften Wohnnutzung, sondern für die der Erholungssuchenden im ständigen Wechsel, rechtfertigt die naturnahe Lage, zumal die von Feriengästen ausgehenden Aktivitäten nicht mit denen eines Wohngebietes, bzw. dauerhaft wohnender vergleichbar sind. Diese Festsetzungen bewahren somit das Gebiet vor einer Zweckentfremdung (Kippen des Gebietscharakters) und infolgedessen etwaiger Nutzungskonflikte innerhalb des Plangebietes sowie angrenzender Gebiete und tragen zu einer dauerhaften Sicherung des Standortes Rosenhagen für den (sanften) Tourismus sowie die Naherholung bei. Ferner ist die Ausweisung eines Wohngebietes weder im Interesse der Gemeinde, noch aus den übergeordneten Planungsebenen heraus zu begründen.

Sonstige Sondergebiete Hotel und Ferienhäuser

In Ergänzung zu den benachbarten Plangebieten ist das Gebiet SO4 nach § 11 BauNVO als Sondergebiet Hotel und Ferienhäuser festgesetzt. Das Gebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen, die überwiegend und dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden zur Verfügung stehen sowie der erforderlichen touristischen Infrastruktur.

Zulässig sind im Teilbereich 1

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit max. 32 Betten
- Ferienhäuser und Ferienwohnungen
- Räume für die Verwaltung und Vermietung von Ferienwohnungen

Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Räume für das betriebserforderliche Personal,
- Wellnesseinrichtungen in Verbindung mit Betrieben des Beherbergungsgewerbes

Zulässig sind im Teilbereich 2

- Grünflächen
- Anlagen zur Gartengestaltung wie Wege, Plätze, Bänke u. ä.
- Freizeitsporteinrichtungen wie Beachvolleyballfeld, Badmintonfeld u. ä.
- Spielgeräte

Neben der möglichen Errichtung von Ferienwohnungen oder eines Hotelbetriebes mit max. 32 Betten soll durch diese getroffenen Festsetzungen eine optimale Betreuung der Ferienhäuser und Feriengäste gewährleistet werden. Die so ermöglichten Einrichtungen und Anlagen dienen dazu, das Angebotsspektrum vor Ort zu erweitern und so die Attraktivität des Gebietes zu steigern, ohne dabei von den Zielsetzungen des sanften Tourismus abzuweichen. Durch die Bereitstellung eines gezielten aber reduzierten Services kann das Gebiet tragfähig und gleichzeitig als lebendig, aktiv bewirtschafteter Ort wirken. Um zudem eine optimale Betreuung dieser Einrichtungen zu gewährleisten, sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber ausnahmsweise zulässig.

Im Teilbereich 2 sollen keine Gebäude oder Nebengebäude errichtet werden, da dieser Bereich ausschließlich der Freizeitinfrastruktur des Ferienhausgebietes

vorbehalten und die touristische Qualität des Gebietes durch die oben genannten Nutzungen ergänzt werden soll.

Allgemeine Wohngebiete

Die Wohnbauflächen ist als allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 (Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) allgemein zulässigen baulichen Anlagen werden nach § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig. Dieser Ausschluss ist in der Wahrung des Gebietes für Funktionen, die dem Wohnen dienen, beziehungsweise einer Wohnfunktion und einer touristischen Funktion in den benachbarten Bereichen inner- und außerhalb des Plangebietes nicht entgegenstehen, begründet. Da das Gebiet strukturell abseits der zentralen Verknüpfungspunkte des überregionalen bzw. regionalen Straßennetzes verortet ist, soll sichergestellt werden, dass nicht notwendige Verkehrsströme zum Gebiet von vornherein unterbunden werden. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich zudem um gewerbliche Nutzungen, also potenzielle Emissionsquellen, die einer sanften touristischen Nutzung im Plangebiet und im gesamten Ortsteil Rosenhagen entgegenstehen oder die Aufenthaltsqualität erheblich mindern könnten. Daher stehen sie im Widerspruch zu den Zielen der Planung und sind deshalb aus den angebrachten städtebaulichen Gründen auszuschließen.

Größe der Grund- und Geschossflächen (§ 19, § 20 und § 17 BauNVO)

Zur Steuerung der Bodenversiegelung sowie zur Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes werden die überbaubaren Flächen für die einzelnen Baugebiete über Grundflächenzahlen (GRZ) sowie über absolute Geschossflächen (GF) festgesetzt. Die Grundflächen (GRZ) und Geschossflächen (GF) sind daher wie folgt zulässig:

| | GRZ | Max. Geschossfläche |
|-------------------|------|---------------------|
| SO1 | 0,28 | 340 m ² |
| SO2 | 0,28 | 900 m ² |
| SO3 | 0,35 | 650 m ² |
| SO4 Teilbereich 1 | 0,38 | 2100 m ² |
| SO4 Teilbereich 2 | 0,15 | - |
| WA 1 | 0,2 | 260 m ² |
| WA 2 | 0,28 | 340 m ² |

Alle festgesetzten Grundflächen liegen unter den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für Ferienhausgebiete bzw. allgemeine Wohngebiete, davon 2/3 der Gesamtfläche mit einer GRZ von 0,28 weit unter den Obergrenzen. Unter Berücksichtigung der privaten Grünflächen auf den Grundstücken würde die GRZ noch weitaus geringer ausfallen.

Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks. Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen sowie festgesetzte private und öffentliche Grünflächen zählen bei der Berechnung der Grundfläche nicht mit.

Die Tabelle dokumentiert auch das städtebauliche Konzept hinter den Festsetzungen. In Richtung Landschaft ist die Dichte geringer, während sie in Richtung Siedlung/Bestand ansteigt.

Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bereich der Sondergebiete (SO1-SO4) und im WA 2 entsprechend des gewünschten städtebaulichen Bildes der Hofwirkung auf 2 Geschosse festgesetzt, wobei aufgrund der Höhenfestsetzung von 7,50 Metern in Kombination mit der max. festgesetzten Geschossfläche die Ausweisung im SO1 und WA 2 eher einem eingeschossigen Gebäude mit Staffelgeschoss entspricht.

Im Bereich des WA 1 ist die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der umgebenden Bebauung (Siedlungshäuser) auf 1 Geschoss begrenzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Ziel ist es, ein harmonisches, aber differenziertes städtebauliches Bild innerhalb des Planungsgebietes zu erzeugen. Da eine Festsetzung der Anzahl der Vollge-

schosse keine exakte Aussage zur baulichen Gesamthöhe trifft, ist in den Bauflächen (SO1-SO4 und WA 2) die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

In den Bauflächen des SO1 beläuft sich die maximale Höhe der baulichen Anlage auf eine Traufhöhe von maximal 7,50 m. Diese ist in Richtung Landschaft/Naturschutzgebiet gestaffelt, hier darf auf einer Länge von 3 Metern lediglich bis zu 5 m hoch gebaut werden. In den Sondergebieten SO2 und SO3 ist die Höhe der Hauptbaukörper mit einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Für die Seitenflügel im SO 2 gilt eine max. Firsthöhe von 8,50 m. Innerhalb des Sondergebietes SO4 ist die Traufhöhe mit einer maximal zulässigen Höhe von 7,50 m und die Firsthöhe mit einer maximal zulässigen Höhe von 10,50 m festgesetzt.

Diese festgesetzten Höhen erlauben in den Sondergebieten 2-4 ein ausreichendes Maß zur Realisierung der Vollgeschosse einschließlich möglicher ausgebauter Dachgeschosse. Dies ist im SO1 nicht möglich. Aufgrund der Höhenfestsetzung von 7,50 Metern in Kombination mit den festgesetzten Geschossflächen ist lediglich eine „knappe“ Zweigeschossigkeit bzw., wie bereits beschrieben, eine Eingeschossigkeit mit Staffelgeschoss, möglich.

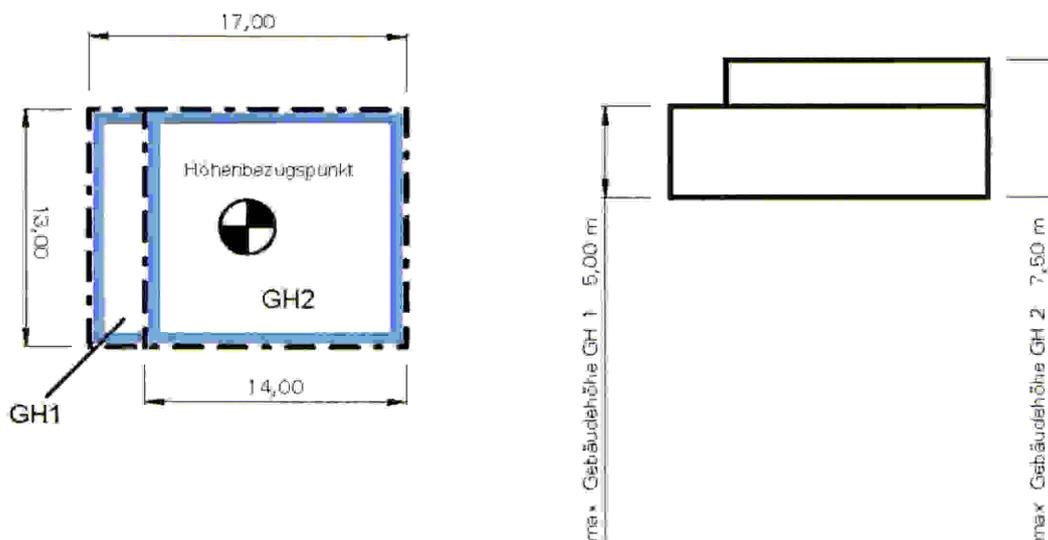


Abb. 7: Systemskizze zur Geschossigkeit

Den Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe bildet die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen.

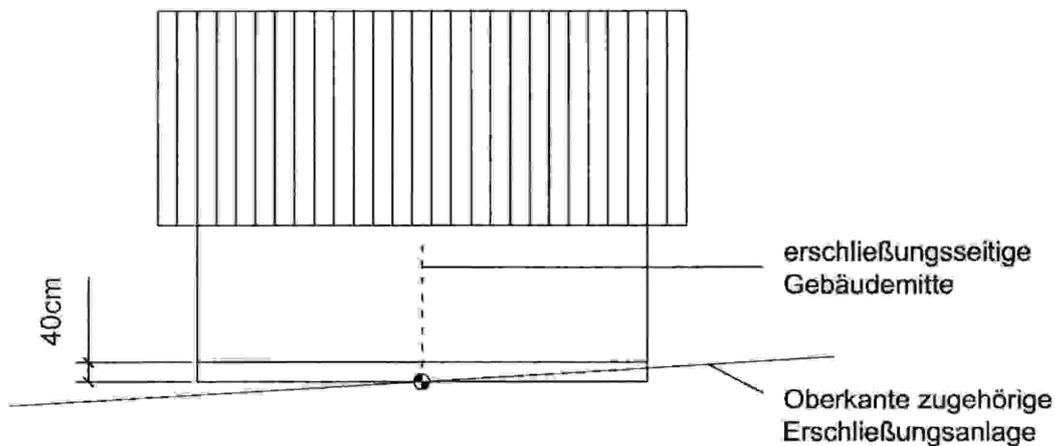


Abb. 8: Bestimmung des Bezugspunkts für die maximale Gebäudehöhe

Der Höhenbezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens ist je Baufeld in der Planzeichnung jeweils in der Mitte der überbaubaren Fläche fixiert und die Höhenlage jeweils als Höhe über Normal-Null (ü. NN) definiert. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 0,40 m über der Oberkante des Höhenbezugspunktes liegen.

Als Dachaufbauten oberhalb der Traufhöhe sind im SO 1 und WA 2 nur ein offen ausgebildetes Geländer (geschlossene Umwehungen/ Geländer sind unzulässig) und ein Dachausstieg oder eine Außentreppe bis zu einer Höhe von 1,00 m sowie Solaranlagen und Photovoltaikmodule zulässig. Geschlossene Dachaufgänge sind unzulässig. Oberhalb des 2. Vollgeschosses ist eine Dachterrasse bis max. 30 % der Dachfläche zulässig.

Zudem dürfen im SO 2 + SO 4 Dachaufbauten die max. Gebäudehöhe um einen Meter überschreiten. Die festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachaufbauten.

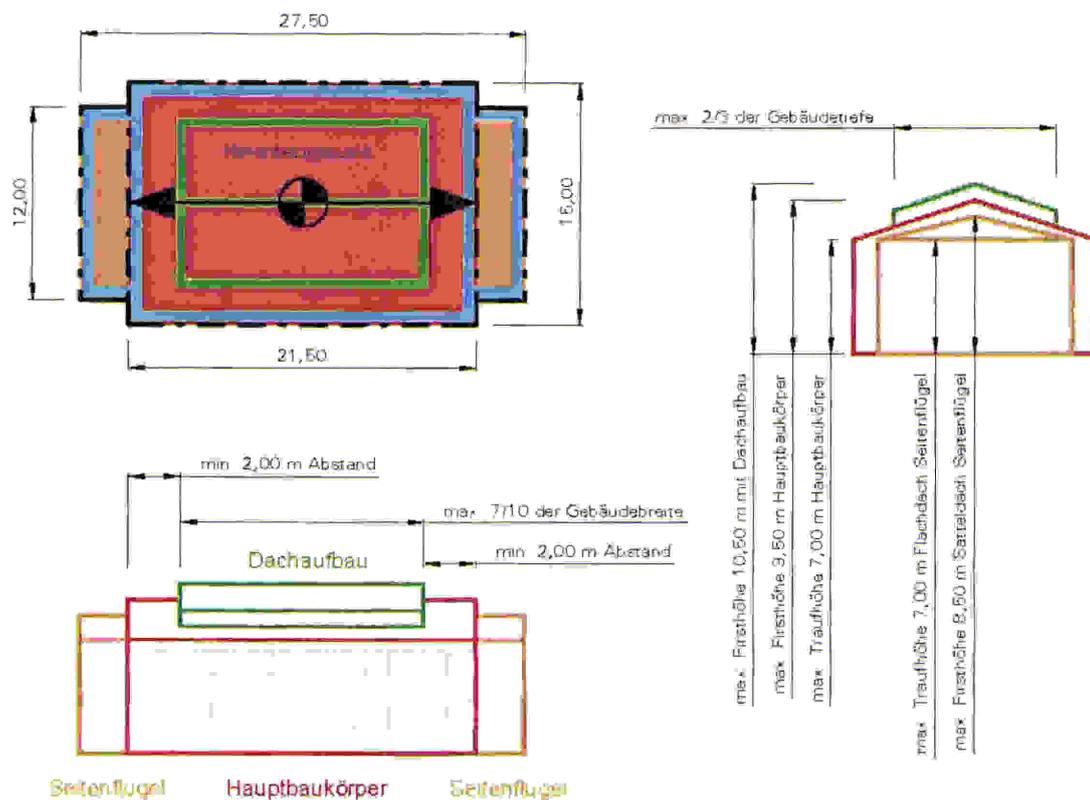


Abb. 9: Systemskizze zu den Gebäudehöhen

8.2.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Nebenanlagen und Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 4 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Planungsgebiet gilt die offene Bauweise zur Errichtung von Einzelhäusern. Die Geschlossenheit der Anlage soll nicht über eine geschlossene Bauweise erreicht werden, sondern über die Anordnung der einzelnen Baukörper in Kombination mit den gestaffelten Höhenfestsetzungen.

Eine geschlossene Bauweise wäre zudem nicht landschaftsverträglich und ortstypisch.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Zur Sicherung einer geordneten und kleinteiligen Bebauung, werden im Planungsgebiet Baufenster in unterschiedlichen Dimensionen ausgewiesen. Die strikte Anordnung der Baufenster dient auch der direkten Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes mit der entsprechenden Hofbildung.

Außerdem wird die Kubatur des vorhandenen Baukörpers der Scheune mit seinen derzeitigen Vor- und Rücksprüngen nach Westen, Süden und Norden als verbindliche Baulinie festgelegt, sodass auch bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt.

Aufgrund der außerordentlich eng gefassten Baufenster und der Bedeutung von Terrassen für touristische Nutzungen, können nach § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise Baugrenzen und Baulinien durch ebenerdige Terrassen als untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 7,00 m überschritten werden, sofern die Gesamtlänge der Terrassen eines Gebäudes unter einem Drittel des gesamten Gebäudeumfangs bleibt. Aufgrund der relativ großen Grundstückgrößen ist eine Überschreitungsmöglichkeit in dieser Größenordnung gerechtfertigt.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Um den hochwertigen Eindruck des Ferienhausgebietes zu sichern, sind als untergeordnete Nebenanlagen nur Anlagen zur Gartengestaltung, -nutzung und -bewirtschaftung, Standplätze für Müllbehälter sowie offene Schwimmbecken und Terrassen zulässig. Unter offenen Schwimmbecken sind Swimmingpools zu verstehen, welche nicht überdacht sind.

Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Zum Schutz der Gartenbereiche und zur Unterstützung eines hochwertigen geschlossenen Erscheinungsbildes des Gebietes, werden die Flächen für Stellplätze im SO1, SO2 und SO3 konsequent entlang der Haupteinschließung festgesetzt. Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs.6 BauNVO sind somit im SO1 – SO3 Stellplätze nur zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und der erschließungsseitigen Gebäudeflucht zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO).

Auf dem WA-Bestandsgrundstück (WA 1) und im SO4 können Stellplätze im bauordnungsrechtlich notwendigen Rahmen auf der gesamten Grundstücksfläche anordnet werden.

Carports und Garagen sind in Ferienhausgebieten aufgrund der ständig wechselnden Gäste und Nutzer nicht notwendig. Das Ferienhausgebiet wird nicht für „Dauerwohnen“ ausgelegt. Garagen und überdachte Stellplätze sind deswegen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs.6 BauNVO im SO1 bis SO4 sowie im WA2 unzulässig. Strukturell gehört das WA 2 mit zum Ferienhausgebiet, deswegen sind auch hier Carports und Garagen unzulässig.

8.2.3. Begrenzung der Anzahl der Ferienwohnungen, Wohnungen und Betten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im SO1 sind maximal 2 Ferienwohnungen, im SO2 maximal 5 Ferienwohnungen und im SO3 maximal 4 Ferienwohnungen je Gebäude bzw. 2 Ferienwohnungen je Doppelhaushälfte zulässig. Im SO4 sind maximal 16 Ferienwohnungen/-Hotelzimmer und im Allgemeinen Wohngebiet maximal 2 Wohnungen je Gebäude zulässig.

Zur Vermeidung erheblicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ wurde die Anzahl der Ferienwohnungen in den Sondergebieten auf 56 und die Bettenzahl insgesamt auf

max. 175 Betten festgesetzt. Diese strikte Reglementierung ist auch hinsichtlich der Tatsache notwendig, dass der Geltungsbereich des B-Plans nicht nur in einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus liegt, sondern eben auch unmittelbar an ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege grenzt. Durch die in diesem B-Plan festgesetzte Begrenzung der Anzahl der Wohnungen und Bettenzahlen kann unmittelbar Einfluss auf die zukünftigen Besucherzahlen genommen werden. Dadurch kann der Nutzungsdruck so gering wie möglich gehalten werden, um den Tourismus in Einklang mit dem Naturschutz zu bringen, ohne dabei gänzlich auf eine touristische Entwicklung dieses Gemeindebereiches zu verzichten.

Die festgesetzten 56 Ferienwohneinheiten in den Sondergebieten liegen unterhalb der gemäß städtebaulichem Vertrag geregelten Anzahl von bis zu 70 Wohneinheiten. Die relativ geringe Anzahl von Wohneinheiten und Betten resultiert auch aus dem Planungsziel großzügige Ferienwohnungen für den „anspruchsvollen Großstädter“ zu entwickeln. Bei einer möglichen Gesamtgeschossfläche von ca. 9000 m² könnten nach Abzug der Neben- und Konstruktionsflächen beispielsweise 56 Ferienapartments von im Durchschnitt 110 m² entstehen.

8.3. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO MV)

8.3.1. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 LBauO M-V)

Dachgestaltung

Um die Ferienhaussiedlung in Richtung der Ostseeküste zu öffnen, wird im nördlichen SO1 eine Dachgestaltung mit Flachdach und Neigungswinkel von 0° - 5° festgelegt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird, zur Bewahrung der Bestandsgebäude, ein Satteldach mit der Dachneigung 20° - 45° festgesetzt.

In den Sondergebieten SO2 und SO3 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° - 30° festgesetzt. In dem Sondergebiet SO4 werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° und Flachdächer mit einem Neigungswinkel von 0° - 5° festgesetzt. So wird die Gliederung des umliegenden Bestandes bis hin zur Küste, auch unter Berücksichtigung und Einbeziehung der Hofstruktur in der Mitte des Plangebietes, harmonisch zu einem Abschluss geführt.

Darüber hinaus sollen auch die Firstrichtungen des Scheunengebäudes in Anlehnung an die historische Dachform festgesetzt werden damit bei einer etwaigen Erneuerung der Charakter des Scheunengebäudes weitestgehend erhalten bleibt.

Zinkdächer sind gerade bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden beliebt landestypisch. Bei Umbauten schaffen sie einen eleganten Übergang von Alt zu Neu. Diese Kombination aus Alt und Neu ist wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes. Daher sind im SO4 für die Hauptbaukörper nur Zinkdächern zulässig.

Aus gestalterischen Gründen müssen im SO2 bis SO4 Gauben und eingeschnittenen Balkone mind. 1,50 m von der Trauflinie (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) und 2,00 m von der Giebelfläche entfernt sein. Insgesamt dürfen sie max. 1/3 der Gebäudebreite und jeweils max. 4 m breit sein. Um eine insgesamt ruhige Dachlandschaft zu erreichen, sind in den Sondergebieten 2-4 die Firstrichtungen für die Satteldächer festgesetzt worden. Darüber hinaus dürfen eingeschnittene Balkone im SO2 auf der Erschließungs- und Erschließungsabgewandten Seite und im SO3 nur auf der Erschließungsseite des Gebäudes errichtet werden. Im SO4 sind eingeschnittene Balkone nur auf der östlichen Seite des Gebäudes auf der gesamten Breite des Hauptbaukörpers zulässig. Ein Abstand zur Trauflinie ist hier nicht notwendig.

Farben der Dacheindeckung

Um ein Mindestmaß an Ruhe und Einheitlichkeit im Gestaltungsbild des neuen Ferienhausgebietes mit den umgebenden Einzelhäusern zu erreichen, sind für die Satteldächer im SO2 bis SO3 nur Zinkdachflächen oder rote bis rotbraune, nicht glänzende Dachziegel vorgesehen. Dachflächen können bis 30% mit Glas eingedeckt werden. Darüber hinaus sind aus ökologischen Gesichtspunkten auf der erschließungsstraßenabgewandten Gebäudeseite Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie zulässig.

Im SO4 sind, aus denselben Gründen, nur Zinkdächer zulässig.

Außenwandgestaltung

Um an die ortsübliche Bebauung anzuschließen und um ein harmonisches Gesamtbild des Gebietes zu erreichen, sind in den Sondergebieten 2 – 4 Fassadenflächen in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Max. 20% der Wandflächen der Hauptbaukörper sind als Putz, Zink-, Holz- und Natursteinflächen sowie als Verglasung zulässig. Untergeordnete und konstruktive Bauteile können in Stahl oder Holz ausgeführt werden. Zur Definition der Hauptbaukörper siehe Abb. 9 „Systemskizze“ auf Seite 25.

Diese Festsetzung gilt ebenfalls für die straßenseitigen Wandflächen im SO1.

Im Sondergebiet SO 2 gilt diese Festsetzung explizit nur für den Hauptbaukörper, die Seitenflügel sind hiervon nicht betroffen. Hauptbaukörper und Seitenflügel sind in der Systemskizze unter 2.2 im Text -Teil B- des Bebauungsplans definiert. Darüber hinaus sind Hauptbaukörper und Seitenflügel in der Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplans durch eine Baugrenze voneinander abgegrenzt.

Fenster und Türen

Zur Wahrung der Bautradition und um ein harmonisches Zusammenfügen von Bestands- und Neubauten zu gewährleisten, sowie als Reminiszenz an die alte Backsteinarchitektur der Scheunen- und Stallgebäude des ehemaligen Gutshofes, sind Fensterprofile und Türen nur in grauen, anthraziten oder braunen Tönen zulässig.

Mülltonnen und Müllbehälter

Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien durch Einhausung in Holz, Ziegelstein oder Naturstein und/oder Umpflanzung der Sicht zu entziehen.

Durch die Beschränkung der Sichtbarkeit der notwendigen Müllbehälter soll eine einheitliche Gestaltung der Vorgartenzonen erreicht werden.

8.4. Erschließung

8.4.1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend den Zielvorstellungen der Gemeinde ein ruhiges Ferienhausgebiet zu entwickeln, sind die Haupteerschließung, die Anbindung an die Straße des Friedens und der landwirtschaftliche Erschließungsweg als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Die Zuwegung von der Straße des Friedens bleibt dabei öffentliche Verkehrsfläche, alle weiteren Straßen im Gebiet sind private Verkehrsflächen.

Die private Haupteerschließung soll im weiteren Verfahren als Mischverkehrsfläche geplant werden. Die Breite von 7,50 m bietet ausreichend Platz für Fußgänger, Fahrradfahrer, Kfz und Parkplätze. Alle Details werden im weiteren Verlauf der Planung konkretisiert und in dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag zwischen Gemeinde und Erschließungsträger verbindlich fixiert.

8.4.2. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)

Das Volumen des geplanten Löschwasserreservoirs beträgt inklusive Reserve 110 m³. Für den unterirdischen Tank ist in der Planzeichnung -Teil A- am nördlichen Gebietseingang eine Versorgungsfläche festgesetzt. Alle Gebäude liegen in dem notwendigen 300 Meter Radius um das geplante Reservoir.

8.4.3. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB können in Bebauungsplänen Flächen festgesetzt werden, die mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belasten sind. Die Festsetzung entsprechender Flächen im Bebauungsplan allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht. Vielmehr bedarf es nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird zunächst lediglich verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können.

Die Gemeinde möchte über die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und einer späteren grundbuchlichen Eintragung die Erschließung der Grundstücke und die Gesamtentwässerung für die Eigentümer und die Ver- und Entsorgungsträger sichern.

8.5. Grünordnerische Festsetzungen

Abgeleitet aus dem Grünordnungsplan (GOP, IPP 2018) werden die folgenden Festsetzungen in den Text Teil B des Bebauungsplans übernommen:

Arten- und Lebensgemeinschaften

Die Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen A2 bis A5) mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind ganzflächig mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste zu bepflanzen. Die Gehölze sind auf Dauer zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Schutzgut Boden

Geländemodellierungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind in den privaten Freiflächen- und Gartenflächen nur bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

Schutzgut Wasser

Flächen für Wanderwege, Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten sind mit durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Öko- oder Sickerpflaster o.Ä.) oder als wassergebundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Landschaftsbild /Grüngestaltung

Als geplante Einzelbäume (Ausgleichsmaßnahme A1) an den Straßen und Stellplätzen sind heimische Laubgehölze der Artenliste, mindestens in der Qualität: Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 18-20 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 6 m² betragen. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Zusätzlich zu den in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen ist auf jedem Privatgrundstück je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum mindestens in der Qualität Hochstamm 2 x v, Stammumfang 12-14 cm, zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Es sind Laubgehölze der Artenliste zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Als Einfriedungen der privaten Grundstücke in der Ferienwohnanlage sind im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze nur Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Zäune sind nur mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig. Die Hecken müssen dabei mit mind. 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie angepflanzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Als Einfriedungen zwischen den privaten Baugrundstücken der Wohnbauflächen sind nur Nadel - und Laubholzhecken mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm sind nur im gestalterischen Zusammenhang mit Laubholzhecken zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Weitere notwendige Ausgleichs-, Ersatz- und Artenschutzmaßnahmen sind auf Grundlage der Regelungen im Erschließungsvertrag vom 10.06.2004 zwischen der Stadt Dassow und dem Erschließungsträger umzusetzen und dauerhaft zu sichern. (Hinweis: siehe auch Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow).

Spätestens in der nach Fertigstellung der Erschließungsarbeiten folgenden Pflanzperiode sind die Pflanzarbeiten im Plangebiet durch den Erschließungsträger durchzuführen.

Die Gehölzartenliste aus dem GOP wird vollständig in die Festsetzungen übernommen.

Pflanzhinweise: Strauchhecken: Die heimischen Gehölze sind nach der Pflanzliste als 3-8 reihige Pflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1 m² und einem Reihenabstand von 1,20 m zu pflanzen.

8.6. Hinweise

Sonstige Satzungen sind nicht vorhanden. Nachrichtlich werden folgende Hinweise übernommen:

Externe Kompensationsmaßnahmen Artenschutz

Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der bodenbrütenden und gehölzbrütenden Vögel ist die zeit- und ortsnahe Neuanlage von Hecken mit vorgelagerten Staudenfluren durchzuführen.

Beigefügt wird ist Lageübersichtsplan der externen Kompensationsmaßnahmen E1 - E4 die im Grünordnungsplan (GOP) weiter erläutert werden.

Auf den Flurstücken 70 und 152 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung von 4 Heckenabschnitten (E 1 – E 4) mit einer Gesamtlänge von 640 m und einer Breite von jeweils 8 m mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3-reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.

Externe Kompensationsmaßnahmen Ökokonto

Ersatzmaßnahme E 5 Ökokonto „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die mit dem der Realisierung des Gebietes B-Plan 17 entstehen, werden Ökopunkte (in einem Umfang von 34.218 Kompensationsäquivalente in m² KFÄ) aus einem anerkannten Ökokonto der Landgesellschaft MV im gleichen Naturraum jedoch im Kreis Rostock in Anspruch genommen. Die Übernahme der Kompensationsverpflichtung ist durch einen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Landgesellschaft sichergestellt.

Artenschutzmaßnahmen

Artenschutzbezogene Maßnahmen zur Vermeidung einer Zuwiderhandlung gegen die Tötungs- und Störungsverbote gemäß BNatSchG sind wie folgt als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen worden:

Auf der gesamten Fläche sind alle Gebäuderückbauten und Baumfällungen grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse im Zeitraum vom 01.12. bis 01.03. des Folgejahres durchzuführen. Die übrigen Baufeldfreimachungen und Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 14.03., für bodenbrütende Vögel vom 16.8 bis einschließlich 14.3 erfolgen (Maßnahmen A 9 – Bauzeitenregelung bodenbrütenden Vögel; Maßnahmen A 10 – Bauzeitenregelung gehölzbrütende Vögel- und A 11-Bauzeitenregelung Fledermäuse-).

Zum dauerhaften Erhalt der vollen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Vogelarten Haussperling, Rauchschwalbe und Mehlschwalbe ist die zeitnahe Anbringung von insgesamt 17 artspezifischen Nisthilfen in einem Umkreis von 5 km zum B-Plangebiet erforderlich. Die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und für einen Zeitraum von mind. 20 Jahren einmal jährlich im Herbst zu reinigen (Maßnahme A 6, A 7, A 8 des GOP).

Verhalten bei Bodendenkmalfunden

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

Für das bekannte und in seinen Abmessungen dargestellte Bodendenkmal Rosenhagen -Frühneuzeitlicher Gutshof- sind vor Beginn der Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation möglicher Funde sicherzustellen. Zusätzlich sind Genehmigungen nach § 7 Denkmalschutzgesetz einzuholen.

Munitionsfunde

Dem Munitionsbergungsdienst (MBD) des Landes Mecklenburg-Vorpommern liegen keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel für das Plangebiet vor. Aus Sicht des MBD besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Nach bisherigen Erfahrungen ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch in für den MBD als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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

Beeinträchtigung von Schifffahrtszeichen

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

9. Infrastruktur

9.1. Technische Infrastruktur

Die äußere Erschließung des Gebietes wird über die entsprechenden Infrastrukturen (Telekommunikation-, Elektrizität-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie Abfallbeseitigung) sichergestellt werden.

Stromversorgung

Zuständig für die Stromversorgung in der Gemeinde Dassow und ihren Ortslagen ist die E.ON e.dis AG. Um die Versorgung des Plangebietes zu sichern, sind entsprechende Anlagen und Leitungen herzustellen, die es an bereits vorhandene Anlagen des Versorgungsunternehmens innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes anzuschließen gilt. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind durch den Erschließungsträger mit der E.ON e.dis AG Abstimmungen zur Erdverlegung bzw. Umverlegung der vorhandenen Leitungen zu führen und vertraglich zu regeln.

Darüber hinaus gilt es die „Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON e.dis AG“ zu beachten.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung wird durch Gasanschluss mit Einzelfeuerung gewährleistet. Der Gasanschluss der Ferienhäuser wird für Heizung und Warmwasser genutzt.

Gasversorgung

Zuständig für die Gasversorgung sind die Stadtwerke Lübeck, von denen eine Versorgung des Plangebietes gewährleistet wird. Die Stadtwerke Lübeck haben in ihrer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mitgeteilt, dass eine Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Lübeck GmbH sichergestellt ist. Hierzu hat der Erschließungsträger Kontakt mit der Stadtwerke Lübeck Netz GmbH aufgenommen und ein Angebot für die Erdgasversorgung erhalten. Der vorhandene Leitungsbestand ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Der Bestand der Gasleitungen darf weder überbaut noch mit Bäumen bepflanzt werden.

Abfallentsorgung und Abfallbeseitigung

Zuständig für die Abfallentsorgung ist der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Diese erfolgt zyklisch.

Die Abfallbehälter sind am Tag der Entsorgung durch die jeweiligen Grundstückseigentümer an den Straßen bereitzustellen. Es ist sicher zu stellen, dass die Ein- und Ausfahrt für die Müllfahrzeuge aufgrund der Breite der Verkehrsflächen und der Anlage von Wendeschleifen gegeben ist.

Altlasten

Derzeit liegen keinerlei Erkenntnisse über Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Bereich des Plangebietes vor.

Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen oder Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. (schädliche Bodenveränderungen) sind dem Landrat des Landkreises Nordwestmecklenburg als unterer Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden mitzuteilen.

Telekommunikation

Für die Einrichtungen zur Telekommunikation ist die Deutsche Telekom AG im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig. Die Telekom hat in Ihrer Stellungnahme ein grundsätzliches Interesse an der Erstellung von Fernmeldeanlagen im Rahmen der Erschließung bekundet. Die Telekom weist darauf hin, dass bei der Erschließung sämtliche anfallenden Kosten durch den Erschließungsträger getragen werden müssen, da es sich bei dem Gebiet um ein Ferienhausgebiet handelt. Leerrohre für Glasfaser brauchen nach Aussage der Telekom nicht verlegt werden, da Rosenhagen sich im FTTC-Ausbaugebiet Dassow befindet.

Für den rechtzeitigen Ausbau bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger im B-Plan ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet dem zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur (PTI23) in 18198 Kritzmow, Biestower Weg 20 so früh wie möglich, jedoch mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Wasserversorgung

Im Gebiet der Satzung liegt die Versorgungspflicht für Trinkwasser nach § 43 Abs. 1 LWaG beim Zweckverband Grevesmühlen. Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird über den Zweckverband Grevesmühlen sichergestellt.

Für die Trassen der neu zu verlegenden Leitungen, die teilweise über private Grundstücke verlegt werden müssen, sind im Vorfeld die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte von den betroffenen Grundstückseigentümern einzuholen und durch eine Grunddienstbarkeit oder Baulast zu sichern.

Das überplante Gebiet befindet sich nicht in derzeitig bestehenden Trinkwasserschutzgebieten.

Entwässerung

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Anlagen zu errichten und zu betreiben. Die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden nach Errichtung von der Stadt Dassow übernommen. Das B-Plangebiet wird an die vorhandene Regenwasserkanalisation von Rosenhagen angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Das B-Plangebiet wird an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation von Rosenhagen angeschlossen. Rosenhagen ist als Ortsteil von Dassow an die zentrale Kläranlage der Stadt Dassow angeschlossen.

Derzeitig verfügt das Abwasserpumpwerk über freie Kapazitäten. Über dieses Pumpwerk muss auch das Schmutzwasser aus dem B-Plan 21 entsorgt werden. Die Kapazität des Abwasserpumpwerkes ist nach Prüfung der zu erwartenden Abwassermengen nicht ausreichend um das anfallende Schmutzwasser der vorhandenen Bebauung und beider B-Plangebiete zu entsorgen. Es wird ein Austausch der Pumpen notwendig.

Darüber hinaus werden folgende weitere Maßnahmen zur fachgerechten Schmutzwasserentsorgung getroffen: Im Erschließungsgebiet ist ein Staukanal mit einer Speichergröße von 8-10 m³ für einen geschätzten Speicherzeitraum von 2- 4 Stunden herzustellen (Staukanal im SW-Hauptkanal integriert mit Trockenwetterrinne oder Dachprofil). Geplanter Anschlusspunkt soll der Schacht B9001S1130 sein. Des Weiteren ist es notwendig das Pumpwerk Rosenhagen mit den Pumpwerken Pötenitz und Harkensee zu verschalten (Verschaltung mit Pötenitz über Vorrangschaltung, Verschaltung mit Harkensee über Füllstand). Alle Maßnahmen sind mit dem Zweckverband abgestimmt.

Regenwasserentwässerung

Zur Untersuchung des Untergrundes wurden am 18. September 2012 im Bereich des Untersuchungsgebietes 10 Kleinrammbohrungen (KRB 01 bis KRB 10) bis jeweils in eine Tiefe von 6,0 m unter Geländeoberkante (u. GOK) abgeteuft. Aus den Bohrsondierungen wurden 47 Bodenproben der Güteklasse 3 - 4 als Rückstellproben entnommen.

Wegen der bindigen Schichten im Untergrund ist bei Niederschlagsereignissen zumindest kurzzeitig mit der Bildung von oberflächennahem Stauwasser zu rechnen. Nach den Ergebnissen der durchgeführten Kleinrammbohrungen sind die im untersuchten versickerungsrelevanten Tiefenbereich erbohrten überwiegend bindigen Bodenschichten für eine oberflächennahe Regenwasserversickerung nicht geeignet. Die sandigen Lagen im Untergrund sind überwiegend bereits

wassergesättigt. Auch der geringe Grundwasserflurabstand (meist 1,0 – 2,0 m) macht eine dezentrale Regenwasserversickerung in den sandigen Auffüllungen im westlichen Untersuchungsgebiet unmöglich.

Aufgrund der durch die Baugrunduntersuchungen festgestellten Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers im Plangebiet auszuschließen. Konzeptionell ist die Niederschlagswasserbeseitigung für die B-Plangebiete Nr. 17 und 21 gemeinsam besprochen und festgelegt worden. Der vorhandene Regenwasserkanal in der Straße des Friedens ist entsprechend bereits mit einer größeren Dimensionierung verlegt worden. Mit Herstellung des zentralen Regenwasserkanals sind daher für die Grundstücke Grundstücksanschlüsse vorzusehen. Für die innere Erschließung ist ein zentraler Regenwasserkanal geplant. Die Grundstücke werden über Grundstücksanschlussleitungen an den geplanten Regenwasserkanal angeschlossen.

Anschlusspunkt für den geplanten Regenwasserkanal der inneren Erschließung ist der ist der Schacht B9003R2050 der vorhandenen Kanalisation. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt in Form von Regenrückhaltekanälen mit einem Querschnitt DN 700. In die vorhandene Kanalisation wird, wie vorgegeben, eine Regenwassermenge von 50 l/s eingeleitet. Zur Drosselung des Regenwasserabflusses auf 50 l/s ist ein Drosselschacht mit Drosselorgan vorgesehen.

Die Planung bezüglich der Regenwasserrückhaltung mittels Regenwasserrückhaltekanäle DN 700 sowie die Drosselung mittels Drosselschacht mit Drosselorgan sind mit dem Zweckverband abgestimmt und können so umgesetzt werden.

In der weiteren Planung sind zudem folgende Anlagen mit vorgesehen:

- Sandfang zur Reinigung des Regenwassers
- Anlage zur Rückhaltung von Leichtflüssigkeiten

Löschwasserversorgung

Zur Festlegung der Löschwassermenge wird das DVWG Arbeitsblatt W 405 herangezogen. Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz beträgt demnach mindestens 1600l/min, das entspricht 96 m³/h. Die Feuerwehr geht ebenfalls von einer Löschwassermenge von ca. 1600 l/min aus.

Gemäß Leitfaden für die Versorgung mit Löschwasser nach DVGW Arbeitsblatt W405 ist diese Löschwassermenge für mindestens 2 Stunden vorzuhalten.

Die Löschwassermenge ergibt sich aus folgenden Parametern:

- allgemeines Wohngebiet (entspricht SO Ferienhausgebiet)
- Zahl der Vollgeschosse ≤ 3
- Löschwasserbedarf: Brandausbreitung mittel = 96 m³/h (harte Bedachung, nicht feuerhemmende Umfassung)

| Löschwassermenge | | Zufluss Trinkwasser | Reservoir für 2 Stunden | Rohrleitung | Fließ- geschwindigkeit |
|------------------|----------------------|------------------------|----------------------------|---------------|---------------------------|
| 1.600 l/m | 96 m ³ /h | 44 m ³ /h | 104 m ³ | d = 129 mm | 2,04 m/s |

Das Volumen für die geplante Löschwassermenge beträgt 104 m³ für die geforderte Förderleistung von 1600 l/min für 2 Stunden. Die Restmenge für die geforderte Förderleistung wird durch das Trinkwassernetz mit 44 m³/h abgedeckt. Die Fläche für die unterirdische Zisterne zur Versorgung des Gebietes mit Löschwasser ist nördlich der Einfahrt in das Sondergebiet als «Fläche für Versorgungsanlagen» festgesetzt worden.

9.2. Soziale Infrastruktur

Die Stadt Dassow verfügt im Ort über einen Kindergarten sowie eine regionale Schule mit Grundschule. Durch das geplante Ferienhausgebiet ergibt sich jedoch kein Bedarf an zusätzlichen Plätzen in Kita und Schule.

Durch mehrere niedergelassene Ärzte und eine Apotheke ist die medizinische Versorgung innerhalb des Stadtgebietes gesichert.

Die Ferienwohnungen sind für Selbstversorger ausgelegt und mit Küchen ausgestattet. Vor Ort sind in der umgebauten alten Scheune nur die wichtigsten Güter des täglichen Lebens im begrenzten Rahmen erhältlich. Einkaufsmöglichkeiten finden sich zum Beispiel in Dassow und in Travemünde, jeweils in etwa 10 km Entfernung.

10. Kosten

Durch den Städtebaulichen Vertrag vom 10.06.2004 ist geregelt, dass sämtliche Planungskosten durch den Vorhabenträger übernommen werden. Auch alle weiteren Kosten, die durch diesen Bebauungsplan ausgelöst werden, werden vom Vorhabenträger geleistet. Verbindlich geregelt wird dies in einem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB.

11. Flächenzusammenstellung

Nachfolgend ist die Flächenbilanz des Geltungsbereiches dargestellt:

| Nutzung | Größe |
|--|-----------------------|
| Sondergebiet, die der Erholung dienen (Ferienhäuser) | 25.941 m ² |
| Sondergebiet Service + Versorgung | 4.689 m ² |
| Allgemeine Wohngebiete | 3.299 m ² |

| | |
|---|-----------------------|
| Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | 4.050 m ² |
| Private Grünfläche | 7.973 m ² |
| Versorgungsfläche | 205 m ² |
| <hr/> | |
| Größe des Plangebietes (Σ) | 44.737 m ² |

12. Umweltbericht

12.1. Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Träger öffentlicher Belange über das Vorhaben unterrichtet, um Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen. Die daraus hervorgegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurde bei der Planung berücksichtigt, insbesondere die im Schreiben des Kreises Nordwestmecklenburg erstmalig 17.07.2009, letztmalig 26.7.2017 genannten Hinweise.

Bei der Erstellung des Umweltberichtes für den B-Plan Nr. 17 sind die Ergebnisse folgender Gutachten berücksichtigt worden:

- Teillandschaftsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche (MAHNEL 2014)
- Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche (MAHNEL 2015)
- Artenschutzrechtliche Bewertung (BIOPLAN 2016)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Dassow (FNP, B- Pläne) (MAHNEL 2014)
- Baugrunderkundung B 17 (GRISSAR 2012)
- Managementplan zum FFH- Gebiet DE 2031-301 (STALU Schwerin 2015)
- Grünordnungsplan zum B- Plan Nr. 17 der Stadt Dassow (IPP 2018)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) für den Bebauungsplan Nr. 17 Ferienhausgebiet „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ der Stadt Dassow (UHLE 2017)

12.1.1. Kurzdarstellung und wesentliche Ziele des B- Planes Nr. 17

Aufgrund der auftretenden Nachfragen von Feriengästen in der Stadt Dassow in Bezug auf eigene Ferienhäuser, hat sich die Stadt Dassow entschlossen, neue Flächen für den Bau von Ferienwohnungen entlang der Ostseeküste u.a. auch in Rosenhagen auszuweisen. Dieses Ziel ist auch Inhalt der Neuaufstellung des Teilflächennutzungsplanes für den nördlichen Teilbereich der Stadt Dassow.

Auf dem ehemaligen Gutshof soll eine Ferienanlage entstehen, deren Mittelpunkt die bestehende Scheune bildet. Die Anlage soll den Ortsrand des Dorfes Rosen-

hagen nach Nordosten bilden und in das Landschaftsbild integriert werden. Maximal 70 Ferien-Appartements sollen auf der gestalterisch als auch nutzungsbezogen zusammenhängenden Anlage mit insgesamt 14 max. 2-stöckigen Gebäuden entstehen.

Das Plangebiet „Gutshof Rosenhagen“ auf dem Gebiet um die alte Scheune dient vorwiegend der Erholung; die Sondergebiete Ferienhäuser werden entsprechend als Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO Ferienhäuser) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Lediglich ein vorhandenes Wohnhaus wird als Wohnbaufläche festgesetzt.

Auf einer Gesamtfläche von insgesamt ca. 4,47 Hektar soll am nordöstlichen Ortsrand von Dassow-Rosenhagen ein Ferien- Wohngebiet entwickelt werden

Überwiegend sind von den geplanten Eingriffen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Es handelt sich um bestehende Acker-, Grünland-, Hof- und Gartenflächen.

Nur die betroffene Wallhecke im Norden ist als Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz zu bezeichnen.

Im Hinblick auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB sind die durch den Eingriff verursachten voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung darzustellen und zu bewerten. Dabei dient der vorliegende Grünordnungsplan (GOP, IPP 2018) als Grundlage.

12.1.2. Umweltschutzziele der Gesetze und Fachplanungen

Nach **§ 1 (5) BauGB** sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz.

Gem. **§ 1 (6) Nr. 7 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß **§ 1a BauGB** sind außerdem bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z. B.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§ 1a Abs. 2 BauGB);

- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundesbodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);
- Vorgaben der LBO-MV (2006) für bauliche Anlagen

Als örtliche Umweltziele sind besonders zu nennen:

- Ziele des Teillandschaftsplanes Nord der Stadt Dassow (MAHNEL 2014)
- FFH-Verträglichkeitsprüfung Dassow (FNP, B- Pläne) (MAHNEL 2014)

Die Art und Weise, in der diese Ziele und Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist dem nachfolgenden Kapitel des Umweltberichtes zu entnehmen.

12.1.3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Teilweise sind Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Natura 2000 (FFH-Gebiete DE 20131-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“) durch das Planverfahren betroffen. Hier wurde auf der Ebene des Flächennutzungsplanes im Vorwege eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (MAHNEL 2014) durchgeführt, die auch bereits die Ziele des B-Planes Nr. 17 berücksichtigte.

Der nördliche Rand des Bebauungsplanes Nr. 17 grenzt direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“. Grundlagen des Umweltberichtes werden die in Kap. 12.1 genannten Einzelgutachten.

12.1.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Alternativenprüfung

Die Betrachtung von Standort- Alternativen heißt auch die Prüfung der Null-Variante bzw. die Prüfung von Standortalternativen von Ferienwohnen im Stadtgebiet von Dassow bzw. an der Ostseeküste.

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

Auch die aktuelle FFH-Verträglichkeitsprüfungen (UHLE 2017) sowie der Vorläufer (MAHNEL 2014) diente dazu, alternative Standorte im Hinblick auf die Ferien-Nutzung an der Ostseeküste zu untersuchen und zu begrenzen.

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

12.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

12.2.1. Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bezogen auf die Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 a-d BauGB werden nachfolgend die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des B-Planes dargestellt und bewertet.

Im Einzelnen findet, soweit sachlich angemessen, für jedes Schutzgut die folgende Gliederung Anwendung:

- a) Derzeitiger Zustand / Vorbelastung / Bewertung Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
- d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt zusammenfassend in Kap. 12.3.3

12.2.1.1. Schutzgut Mensch

- a) Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Es bestehen gegenwärtig für das Bearbeitungsgebiet keine aktuellen Vorbelastungen hinsichtlich von Immissionen. Das Gebiet wird vorrangig landwirtschaftlich genutzt. Es bestehen keine landwirtschaftlichen Betriebe in der direkten Nachbarschaft. Auf Restflächen und einigen Nebengebäuden wird vom Pächter Tierzucht betrieben. Verkehrslärm von der Dorfstraße „Straße des Friedens“ ist nahezu ausgeschlossen.

- b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung des Ferienwohnbauprojektes das Gelände weiterhin landwirtschaftlich Betriebs- und Nutzfläche sowie Gartenfläche bleibt.

- c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Stadt Dassow plant im Rahmen der Bauleitplanung für den Bebauungsplan Nr. 17 die Ausweisung eines Ferienwohngebietes.

Durch das Vorhaben werden keine relevanten Geruchsmissionen ausgelöst. Alle noch im Bearbeitungsgebiet befindlichen Stall- und Nebengebäude mit Viehhaltung werden für das Vorhaben entfallen und z.T. abgerissen. Die Geruchsmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind hinzunehmen.

Auch in Bezug auf den Faktor Lärmschutz gibt es keine Veränderungen, die durch den Bau der Ferienwohnungen ausgelöst werden.

Die im Rahmen des B-Planes Nr. 24 durchgeführte Abschätzung des Verkehrsaufkommens gilt auch für den B-Plan Nr. 17. Es wurde eine grobe Abschätzung der zu erwartenden Verkehrsbewegungen vorgenommen. Es wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung des örtlichen Verkehrs die Werte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

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

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

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Aufgrund der zukünftigen Lärm- und Immissionssituation werden keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig.

12.2.1.2. Schutzgut Pflanzen und Tiere, Artenschutz

a) Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Die Fläche des Bearbeitungsgebietes im Außenbereich ist derzeit unbebaut und wird überwiegend als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und Hoffläche genutzt.

Im Norden ist das Bearbeitungsgebiet eingerahmt von einer geschützten Wallhecke außerdem gibt es insgesamt 21 größeren Einzelbäumen (z. T. Stieleichen) im Bearbeitungsgebiet (vgl. Grünordnungsplan GOF).

Im Südwesten schließt das Bearbeitungsgebiet auch ein Gartengrundstück ein, auf dem Behälterbergungswagen (u.a. Campingwagen) stehen.

Der südliche Teil des Bearbeitungsgebietes ist Teil einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Stell- und Wirtschaftsgebäuden. Hier befindet sich neben einer Scheune mit Anbauten, die z.T. als Unterstand für KFZ genutzt wird, auch eine Mistplatte.

Südlich des Bearbeitungsgebietes ist in den letzten Jahren bereits ein Bereich mit Ferienhäusern entstanden. Das Gelände ist weitgehend eben und weist ein leichtes Gefälle zur Ostsee nach Norden auf.

Das Bearbeitungsgebiet grenzt nördlich direkt an das Naturschutzgebiet (NSG) „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäk-Niederung“ mit einer Gesamtgröße von 580 Hektar (NSG - Verordnung vom 5.1.2000). Das Naturschutzgebiet umfasst die extensiven Grünlandflächen, die Harkenbäkniederung und den Dünenwald, aber nicht die Teile des Strandes und die Wasserflächen der Ostsee.

Teile des Naturschutzgebietes der Dünenwald, der Strand und die ufernahen Wasserflächen der Ostsee befinden sich im FFH - Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) mit einer Entfernung von ca. 250-300 m nördlich von dem geplanten Ferienhausgebiet. Das FFH - Gebiet hat insgesamt eine Fläche von 3.568 Hektar, davon befinden sich ca. 805 Hektar auf dem Festland, der Rest ist Ostseewasserfläche.

Artenschutz

Um auszuschließen dass geschützte Tierarten durch das Projekt beeinträchtigt werden, wurde ab 2009 - 2015 eine Bestandsaufnahme der Tiergruppen Fledermäuse + Vögel durchgeführt (BIOPLAN 2016, siehe Anhang). Das Gutachten kam zu folgenden Teilergebnissen:

Während der orientierenden Übersichtsbegehungen erfolgte eine Abschätzung des faunistischen Potenzials auf den von Flächeninanspruchnahmen bzw. Störungen betroffenen Flächen.

Hinsichtlich der Gebäudeabrisse bzw. geplanten Gebäudeumbauten (z.B. Scheune) sind durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren Konflikte nur mit den Artengruppen Vögel und Fledermäuse zu erwarten. Weitere ebenfalls europäisch geschützte Tiergruppen (z. B. einige weitere Säugetierarten, Amphibien und Reptilien sowie Libellen- und Schmetterlingsarten usw.) sind in den Gebäuden nicht zu erwarten, so dass hier vorhabenbedingte Konflikte mit dem Artenschutzrecht sicher ausgeschlossen wurden.

Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme von Grünland – und Ackerflächen und durch Gehölzrodungen ist festzustellen, dass Auswirkungen des Bebauungsplanes für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tierarten (z.B. Säugetierarten Birkenmaus, Haselmaus sowie die Reptilienarten Zauneidechse, und Schlingnatter wie auch Amphibien wie Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Kammmolch) die sich im weiteren Planungsverlauf als genehmigungshemmend erweisen könnten, aufgrund ihrer Autökologie nicht zu erwarten sind.

Vorkommen europäisch geschützter Arten können im gesamten Plangebiet aus den Tiergruppen Vögel (alle Arten europäisch geschützt) und Fledermäuse (alle Arten europäisch geschützt) erwartet werden. Etwas außerhalb grenzt ein stark verlandeter und beschatteter Dorfteich an, in dem möglicherweise europarechtlich geschützte Amphibienarten auftreten können, die dann das B-Plangebiet als Sommerlebensraum oder Überwinterungsplatz nutzen.

Vogelwelt

Die Brutvogelgemeinschaft des Standorts ist arten- und individuenreich ausgebildet (insgesamt 58 Arten). Es treten aufgrund der heterogenen Geländestruktur und der besonderen Lebensraumressourcen wie verfallene Gebäude, Altbaumbestände und alte Hecken am Rande eines Naturschutzgebietes zahlreiche gefährdete oder besonders geschützte Arten des Anhangs I der EU-VSRL auf. Insgesamt ist die Bedeutung als Brutvogellebensraum als mindestens hoch (zweit-höchste Wertstufe in einem fünfstufigen Bewertungssystem: II) einzuordnen.

Fledermäuse

Die Bedeutung des PG ist aufgrund des Fehlens von Fledermausgroßquartieren als allenfalls durchschnittlich einzuschätzen (insgesamt 4 Arten). Lediglich für die häufigste Fledermausart Mecklenburg-Vorpommerns, die Zwergfledermaus, besitzt es eine gewisse Bedeutung als Paarungsraum (Balzquartiere der Männchen). Für die übrigen beiden nachgewiesenen Arten ist es weitgehend bedeutungslos. In einem 5-stufigen Bewertungssystem würde es der mittleren Wertstufe III entsprechen.

b) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bau- und anlagebedingt wird das Schutzgut "Pflanzen und Tiere" infolge der Flächenüberbauungen und Versiegelungen teilweise erheblich beeinträchtigt. Die für eine Bebauung und Straßen vorgesehene Wohnbaufläche entfällt zukünftig (als Ferienbaugebiet) weitgehend als Lebensraum für Flora und Fauna.

Der Bebauungsplan sieht neben den Eingriffen in versch. Biotoptypen auch den Erhalt von Grünstrukturen und auch neue Grün- und Ausgleichsflächen vor. Betroffen von den Erschließungs- und Baumaßnahmen sind aber vor allem die Ackerfläche, Baumbestände und Gartenflächen.

Insgesamt entfallen ca. 3 kleinere Einzelbäume und eine Gehölzfläche (vgl. GOP):

| Eingriffe / Beeinträchtigungen | Betroffene Fläche in m ² | Ausgleichsverhältnis | Ausgleichsfläche in m ² |
|---|-------------------------------------|----------------------|--|
| Beseitigung von 3 Einzelbäumen (Nr. 3, 5, 6) | 3 Stück | 1 : 1 bis 1 : 3 | 22 St (Ausgleichsmaßnahme A 1) |
| Beseitigung Gehölzflächen (Brombeergebüsch) auf dem Flurstück | 1.700 m ² | 1 : 1 bis 1 : 2 | 3.510 m ² (Ausgleichsmaßnahme A 2-A 5) |

Tabelle 1: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für Bäume und Gehölzflächen (Stand 18.9.2015)

Durch die B-Planausweisungen kommt es zu Gehölzverlusten von ca. 1.700 m². Als Ausgleich (Ausgleichsverhältnis 1:3) wird die Neuanlage von mind. 3.510 m² naturnaher Gehölzfläche erforderlich. Dieser Ausgleich soll über die Neuanpflanzungen (vgl. A 2 - A 5) erfolgen.

In Bezug auf den Artenschutz kommt es zu relevanten Lebensraumverlusten (Gehölze, Bäume, Staudenfluren) vor allem für Vogelarten. Diese werden im Artenschutzbericht (ASB) und Grünordnungsplan (GOP) detailliert beschrieben und begründet.

FFH Verträglichkeitsprüfung

Nach dem jetzigen Stand sind aktuell im B-Plan Nr. 17 ca. 175 Betten vorgesehen, bezogen auf ca. 56 Wohneinheiten. Insgesamt wären dies 50 Betten weniger, als bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung auf F-Planebene 2014 berücksichtigt wurde. Damals wurde noch mit ca. 225 Betten gerechnet. Die Reduzierung der Betten beruht auch auf einer Reduzierung der Wohneinheiten von damals ca. 70 WE auf heute nur noch 56 WE.

Auf dieser aktuellen Grundlage wurde eine aktuelle FFH- Verträglichkeitsprüfung durch das Büro UHLE durchgeführt. Dort wurde die Verträglichkeit des Vorhabens auf der Grundlage des aktuellen Managementplanes des FFH Gebietes und aktueller Geländebegehungen durchgeführt.

In der Tabelle 9 (Nr. 7) dieser FFH- Prüfung wird insgesamt auf der Grundlage der geplanten Bettenzahl von 175 Betten die zusätzlichen Strandbesucher mit 90 Personen angenommen.

Dieser Anteilsberechnung von ca. 50 % Strandbesucher erfolgt aufgrund der Annahme, das als Zielgruppe des Projektes vor allem anspruchsvolle Großstädter erwartet werden, die zum Aktivurlaub im Nahbereich eintreffen und andere lokale und regionale Attraktionen nutzen.

Damit reduzieren sich bei insgesamt 5 betrachteten Vorhaben die pot. Strandbesucher für den Bereich Rosenhagen auf eine Gesamtsumme von 710 auf 550 Personen. Insgesamt stellte der Gutachter (UHLE 2016) fest:

Das Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt Dassow in der Ortslage Rosenhagen verursacht alleinig sowie unter Berücksichtigung anderer Vorhaben keine Verschlechterung der im detailliert untersuchten Bereich befindlichen Lebensraumtypen (LRT) und Zielarten und ist somit verträglich.

Die Reduktion möglicher Bettenkapazitäten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung von ursprünglich 225 auf 175 wirkt sich dabei ebenso wie die Verlagerung von Parkmöglichkeiten in die südliche Ortslage als sehr positiv auf eine mögliche Belastung der maßgeblichen Ziellebensraumtypen „Einjährige Spülsäume“ und „Primärdünen“ aus. Eine Strandberäumung erfolgt nicht bzw. bleibt unter 10%.

Erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebietes „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) kön-

nen aufgrund der zu erwartenden Projektwirkungen im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsprüfung **ausgeschlossen** werden, da

- 1 Das Projekt selbst nicht dazu geeignet ist, in den Teilflächen der betroffenen LRT Beeinträchtigungen hervorzurufen
- 2 Das Projekt nicht auf andere LRT-Teilflächen wirkt
- 3 Andere Projekte, außer die unter Punkt 7 überprüften nicht auf die Teilfläche wirken auf denen das Projekt Bebauungsplanes Nr. 17 wirkt – somit keine Kumulationswirkung.
- 4 Kumulationswirkungen mit gleichartigen Projekten nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen und damit zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes maßgeblicher Ziellebensräume führen
- 5 Zielarten und deren Habitate nicht betroffen sind.

Der Nahbereich des Strandzugang 4 bei Rosenhagen selbst ist derzeit als Intensivstrand, ohne erkennbare Spülsaumvegetation zu bewerten. Nicht von erheblichen Beeinträchtigungen betroffen sind aufgrund des natürlichen Besucherverhaltens die gut ausgebildeten Bereiche in größerer Entfernung, welche dem gleichen Teil-Lebensraumtyp zugeordnet sind. Die Intensivstrandnutzung bleibt insgesamt gem. Bewertungsschema für FFH-LRT unter 25%. Die erforderliche Artenanzahl und Biotopausbildung und damit der derzeit vorhandene Erhaltungszustand „B“ kann aufgrund der Biotopgröße immer erreicht werden.

c) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Nichtdurchführung der Planung das betroffene Flurstück künftig weiter als Hoffläche und Ackerland genutzt würde.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die vorhandene Wallhecke im Norden wird in die Planung integriert und durch einen 2 m breiten Schutzstreifen, der als private Grünfläche ausgewiesen wird, geschützt. Auf diesem Streifen ist eine Bebauung jeglicher Art mit Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen untersagt. Die Überhälterbäume werden im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot versehen, so dass sie über die gemeindliche Satzung des B-Planes geschützt sind.

Für Eingriffe in Gehölzflächen wird am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Baugebiets neue naturnahe Gehölzpflanzungen mit Gesamtflächen von ca. 3.510 m² erstellt. Diese Gehölzflächen bilden den Teilausgleich auch für Gehölzeingriffe.

Als Ausgleich für die ca. 3 Baumfällungen verschiedener Größen ist insgesamt die Pflanzung von 22 Straßenbäumen an der Erschließungsstraße vorgesehen. Bei der Realisierung des Planes sind zudem folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm)
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen

- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm)
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Beeinträchtigungen im Bereich des Artenschutzes sollen durch zahlreiche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden (vgl. BIOPLAN 2015). Bei Berücksichtigung geeigneter Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenfenster, Anbringen geeigneter Ersatzquartiere bzw. –nisthilfen, vor Beginn der Abrissarbeiten, CEF Maßnahmen Gehölzneuanlage und Staudenflurenentwicklung) verstößt das geplante Vorhaben nicht gegen die Verbotsatbestände des § 44 (1) BNatSchG (BIOPLAN 2015).

Zusätzlich ist vorgesehen insgesamt 4 Heckenanpflanzungen in einer Gesamtlänge von 640 m Länge und insgesamt 8 m Breite im benachbarten Naturschutzgebiet durchzuführen. Den Hecken sollen jeweils beidseitig 1,5 m breite Seitenstreifen vorgelagert werden, die als blütenreiche Saumstreifen dauerhaft gepflegt werden.

Nachfolgend werden alle Ausgleichsmaßnahmen der betroffenen Schutzgüter dargestellt:

| Nr. | Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen | Maßnahmen | Umfang | Ausgleich für |
|---------------|--|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|
| A 1 | Straßenbaumpflanzungen Erschließungsstraßen | Baumpflanzungen | 22 Einzelbäume | Baumverluste 3 St |
| A 2 – A 5 | Gehölzpflanzungen Strauchhecke | Gehölzpflanzungen | 3.150 m ² | Gehölzverluste 1.700 m ² |
| A 6 – A 8 | Nistkastenhilfen Vögel | Nistkästen | 19 St | Artenschutz |
| A 9 – A 11 | Bauzeitenregelung für Fledermäuse und Vögel | Bauzeitenbegrenzungen | | Artenschutz |
| E 1 | CEF Heckenneuanlage | Heckenneuanlage / Staudenstreifen | 130 m | Artenschutz |
| E 2 | CEF Heckenneuanlage | Heckenneuanlage / Staudenstreifen | 50 m | Artenschutz |
| E 3 | CEF Heckenneuanlage | Heckenneuanlage / Staudenstreifen | 200 m | Artenschutz |
| E 4 | CEF Heckenneuanlage | Heckenneuanlage / Staudenstreifen | 260 m | Artenschutz |
| E 5 | Ökokontomaßnahme HRO 004 der LG Mecklenburg-Vorpommern | Flächenäquivalent | 34.218 m ² | Bodenversiegelungen / Biotopschutz |

Tabelle 2: Kompensationsmaßnahmen der betroffenen Schutzgüter

Benachbartes Naturschutzgebiet „Küstenlandschaft zwischen Priwall und Barendorf mit Harkenbäkniederung“

Schädlichen Einwirkungen von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten - in das nördlich benachbarte Naturschutzgebiet (NSG), sollen durch folgende Minimierungsmaßnahmen als zusätzliche Festsetzungen ausgeschlossen werden (Festsetzung Nr. 8.1.2):

Für die nördliche Häuserreihe, die unmittelbar an das Naturschutzgebiet grenzt, werden die Lichtimmissionen wie folgt beschränkt:

- Keine nach außen wirkenden Innenbeleuchtungen,
- Keine Außenbeleuchtungen, die in das benachbarte Naturschutzgebiet abstrahlen können.

FFH- Gebietes DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“

Die im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow für diesen Planbereich vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, u.a. Besucherinformation; Verzicht auf eine mechanische Strandräumung; Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen und Kontrolle der Nutzungsrestriktionen sollen entsprechend geregelt und umgesetzt werden.

Die im F Plan vorgesehenen Maßnahmen bezgl. des FFH Gebietes werden kontinuierlich und bedarfsangepasst durch die Stadt Dassow umgesetzt.

Die Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen der F-Plan FFH-VP von 2012/13 wie:

- Besucherinformation
- Verzicht auf eine mechanische Strandräumung
- Ausgrenzung/ Einzäunung der Primärdünen
- Kontrolle/ Monitoring der Nutzungsrestriktionen

werden durch die Stadt Dassow veranlasst und auf die Verursacher umgelegt werden. Dies wird abschließend und verbindlich im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

12.2.1.3. Schutzgut Boden

a) Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im August 2012 wurden 10 Rammkernsondierungen bis zu 6,00 m Tiefe im Bearbeitungsgebiet durchgeführt.

In allen Bohrungen wurden dann überwiegend Geschiebemergelschichten bis in eine Tiefe von 6,00 m nachgewiesen. In einigen Bohrungen wurden zusätzlich Feinsandhorizonte in Mächtigkeiten von bis zu 90 cm nachgewiesen. Stellenweise tritt auch toniger Schluff im kleinflächigen Wechsel mit dem Geschiebemergel

auf. Im Bearbeitungsgebiet wurde eine durchschnittlich 20 cm bis 50 cm umfassende Mutterbodenschicht (Sand, schluffig, humos/braun/leicht zu bohren) unterhalb der Geländeoberfläche festgestellt. Allerdings wurden im Bereich der langjährigen Hofstelle in den Bohrungen Bodenaufschüttungen von bis zu 1,70 m festgestellt.

An Vorbelastungen bzw. vorhandenen Bodenversiegelungen sind im Bearbeitungsgebiet einige Bauwerke vorhanden, die mit ihren versiegelten Flächen ermittelt wurden:

| Vorhandene Bodenversiegelungen | |
|--|----------------------------|
| Vorhandene Straßenflächen | 657 m ² |
| SO 4– Scheunenflächen, Silo und Betonflächen | 1.230 m ² |
| SO 2 – Stallgebäude und Betonflächen | 1.130 m ² |
| WA 1 – Wohnhaus mit Nebengebäuden | 200 m ² |
| Summe | 3.217 m² |

Tabelle 3: Vorhandene Bodenversiegelungen

Die Topographie des Bearbeitungsgebietes verläuft vom höchsten Punkt im Südosten bei 19,18 m ü NN bis zum tiefsten Punkt am Nordwestrand des gepl. Ferienhausgebietes mit 8,34 m ü NN. Die ehemalige Hofstelle im Zentrum des Bearbeitungsgebietes, befindet sich bei 12,80 m ü NN. Es handelt sich damit um ein nach Nordosten zur Ostsee abfallendes Gelände mit einem Geländegefälle von ca. 11 m.

b) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Ferienhausflächen im Bebauungsplan Nr. 17 sieht ein Sondergebiet und zwei Wohnbauflächen vor. Für die in den Sonderbauflächen und den Wohngebieten festgesetzten Grundflächenzahlen ergibt sich eine Gesamtsumme von 16.744 m² einschließlich der neuen Straßenflächen (GOP, Tab 14).

Damit sind insgesamt von Bodenversiegelungen von 16.744 m² auszugehen. Abzüglich der bestehenden Bodenversiegelungen ergeben sich zusätzlich 13.527 m² neue Bodenversiegelungen.

Bei einer Gesamtfläche des Plangebietes von 44.736 m² beträgt der Versiegelungsanteil dann ca. 30 %. Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch geplante Gebäude und Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht wie bisher erfüllen können. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen direkt bebaut/versiegelt wird.

c) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Bodengefüge in seiner derzeitigen Form erhalten bleiben. Es kann davon ausgegangen werden, dass die betroffenen Flurstücke auch weiterhin als Hoffläche, Ackerland bzw. Gartenland genutzt würde.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z. B. für Verwallungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubboden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

Für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich nach der Eingriffs/Ausgleichsmethode – Hinweise zur Eingriffsregelung des LUNG –MV von 1999 durchgeführt (vgl. GOP Tab. 8). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass für die durch den B-Plan Nr. 17 ermöglichten Flächenversiegelungen in einer Größenordnung von 9.973 Flächenäquivalente anfallen.

Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Boden

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden überwiegend durch die Verrechnung mit einer externen Ökokontofläche im gleichen Naturraum bei Rostock-Nienhagen.

| Nr. | Ersatzmaßnahme - Ökokonto - | Flächenumfang rechnerisch |
|-----|--|--|
| E 5 | Externe Kompensation auf einer Ökokontofläche der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern HRO 004 „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock Nienhagen“ Eine dauerhafte Sicherung des Teil-Flurstücks über die Landgesellschaft Ausgleichsfläche ist z. B. durch Grundbucheintrag sichergestellt. | 34.218 m ² Flächenäquivalent |
| | Summe Externe Kompensation E 5 | 34.218 m ² |

Tabelle 4 : Ersatzmaßnahme Schutzgut Boden für B-Plan Nr. 17

Mit der Ersatzmaßnahme E 5 im Ökokonto Rostock- Nienhagen können damit die Eingriffe, die durch das geplante Ferienhausgebiet entstehen, auf externen Ausgleichsflächen kompensiert werden.

12.2.1.4. Schutzgut Wasser

a) Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Im Bearbeitungsgebiet gibt es nur einen periodischen Graben als Oberflächengewässer:

Derzeit entwässert das Oberflächenwasser des Bearbeitungsgebietes auf dem nach Nordwesten exponierten Gelände entsprechend der Geländetopographie nach Nordwesten. Eine Vorflut ist mit weiteren Gräben am Naturschutzgebiet vorhanden, die weiter in die Ostsee entwässern. Die Grundwasserstände des Bearbeitungsgebietes liegen, dies haben die Bohrungen ergeben, etwa 2 m unter Gelände.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen im Hinblick auf die Oberflächen- und Grundwasserverhältnisse zu erwarten.

c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern ist durch die Überbauung des vorhandenen, periodisch wasserführenden Grabens geplant. Er wird auf einer Länge von ca. 65 m entfallen. Infolge der zusätzlichen Flächenversiegelungen (ca. 13.527 m²) wird es aber zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen (siehe Kap. 12.2.1.3 Bodenhaushalt).

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch eine neue Regenwasserleitung (DN 600) durch die Erschließungsstraße des Baugebietes an ein vorhandenes

Verbandsgewässer angeschlossen werden. Weitere Beeinträchtigungen sind durch die Bautätigkeiten und den Betriebszustand des geplanten Ferienhausgebietes nicht zu erwarten.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die anfallenden unbelasteten Oberflächenwasser (Dach-, Straßenwasser und Fassadenwasser) werden zentral in den Leitungen gesammelt und über eine neue Anschlussleitung dem Verbandsgraben RHG 1 (DN 500) zugeführt.

Der Verbandsgraben erhält (vor der Einleitung in die Ostsee) eine kleine Rückhaltung die gleichzeitig der Vorklärung dienen soll.

Zur Verringerung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind bei der Umsetzung des Ferienhausgebietes folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen siehe unter Kap. 12.2.1.3 Bodenhaushalt.

12.2.1.5. Schutzgut Luft/Klima

a) Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Derzeit herrscht im Bearbeitungsgebiet, bis auf die vorhandenen Hofgebäude, ein offenes Ostseenahe Freilandklima vor, so dass von einem hohen Luftaustausch ausgegangen werden kann. Der ganzjährig vorhandene, flächige Vegetationsbestand führt zu einer hohen Transpirationsrate und wirkt dadurch ausgleichend auf hohe Lufttemperaturen (Steigerung der Luftfeuchtigkeit).

Aufgrund der Landwirtschaftlichen Nutzflächen ist bisher von einer positiven Beeinflussung des Kleinklimas auszugehen (Verdunstung, Lufttemperatur etc.).

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Veränderungen des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten.

c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Schutzgut Klima/Luft wird dadurch beeinträchtigt, dass es durch die Bebauung und Versiegelung der Ferienhaussiedlung zu einer Verringerung der Verdunstungsflächen und einer vermehrten Abstrahlung an bebauten und versiegelten Flächen kommt. Dies bewirkt im Hinblick auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Gebiet eine verringerte Luftfeuchtigkeit und eine Erhöhung der Lufttemperatur.

Erhebliche Beeinträchtigungen des regionalen Klimas und der Luft sind durch den Eingriff voraussichtlich aber nicht zu erwarten.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Eine relativ niedrige Grundflächenzahl (nur die einzelnen Gebäude) und die geplante Ein- und Durchgrünung gelten als Vermeidungsmaßnahmen im Hinblick auf das Schutzgut Klima.

12.2.1.6. Schutzgut Landschaftsbild

a) Derzeitiger Zustand / Vorbelastung

Das Landschaftsbild des Eingriffsbereiches wird im Wesentlichen durch die Lage des Bearbeitungsgebietes am Rande der Schutzgebiete des nahen Ostseestrandes (u. a. Naturschutzgebiet) geprägt. Gegenwärtig prägt im Ostteil eine strukturlose, weite Ackerfläche das Gebiet, die nur im Norden von einer Wallhecke eingerahmt wird. Die zentrale Fläche gehört mit seinen ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, Bäumen, Wiesen- und Gartenflächen zum Landschaftsbereich des Dorfes Rosenhagen.

Der Südteil wird gegenwärtig von einer landwirtschaftlichen Nutzung und den angrenzenden neuen Ferienhäusern geprägt.

b) Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist eine Veränderung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten, auch die Vorbelastungen durch die Gebäude und Ackerflächen würde bestehen bleiben.

c) Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das jetzt vorhandene überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägte Landschaftsbild wird sich durch das geplante Ferienhausgebiet erheblich ändern.

Vorgesehen sind 14 Einzelgrundstücke mit Ferienhäusern und ein zentrales Servicehaus die zukünftig das Landschaftsbild prägen werden. Alle Gebäude sind für eine 2-geschossige Bebauung vorgesehen.

Für die Ferienhaussiedlung ist die Fällung von 3 Einzelbäumen und die Rodung eines Feldgehölzes von ca. 1.700 m² vorgesehen.

d) Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden teilweise durch den weitgehenden Erhalt der Wallhecke und einiger Einzelbäume gemindert. Im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen sollen zusätzliche Eingrünungen der Ferienhaussiedlung durch die Bepflanzungsmaßnahmen A 2 – A 5 erfolgen (vgl. GOP).

Als weiterer Ausgleich für das Landschaftsbild und für die vorgesehenen Baumfällungen werden entlang der Erschließungsstraßen insgesamt 22 neue Straßenbäume gepflanzt.

12.2.1.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Betroffen ist das Bodendenkmal Rosenhagen. Es handelt sich um Teile eines – „Frühneuzeitlichen Gutshofes“ der bis zum Endes des II. Weltkrieges dort Bestand hatte. Die Entwicklungsmaßnahmen sind auf diesen Flächen genehmigungspflichtig nach § 7 des Denkmalschutzgesetz MV. Eine fachgerechte Bergung und Dokumentation möglicher Funde soll sichergestellt werden.

Neben der geschützten Wallhecke im Nordteil als Element der historischen Kulturlandschaft sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 und im näheren Umfeld keine weiteren archäologischen Denkmale bekannt. Die vorhandene Wallhecke wird erhalten bzw. ergänzt.

12.2.2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

12.2.2.1. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung wird es zu keiner Veränderung der Nutzungen auf den derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofflächen kommen.

12.2.2.2. Entwicklung bei Durchführung der Planung

Im Zuge der Umsetzung des B-Planes Nr. 17 wird die Erstellung eines Ferienhausgebietes in einigen Baustufen erfolgen. Als erste Baustufe soll im Westen der Anschluss an die Dorfstraße gebaut werden. Neben der baulichen Erweiterung kommt es durch den An- und Abtransport der Baustoffe zu Verkehrsmengenänderungen, verbunden mit Lärmimmissionen. Das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere wird sich nachhaltig auf der Fläche verändern. Zu Beeinträchtigungen wird es vor und auch während der Bauphasen kommen.

12.2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch durch geplante bauliche Erweiterungen von Siedlungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu treffen. Eingriffe in Natur und Landschaft sind so gering wie möglich zu halten und unvermeidbare Beeinträchtigungen so auszugleichen, dass keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes zurückbleiben.

12.2.3.1. Vermeidung und Verringerungsmaßnahmen

Zusammengefasst erfolgt hier eine Darstellung der in den einzelnen Schutzgütern zugeordneten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen:

| Schutzgüter | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen | Ausgleichsmaßnahmen |
|-----------------------------|---|--|
| A) Mensch | - Aufgabe der Tierhaltung | |
| B) Pflanzen und Tiere | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz wertvoller Baum- und Gehölzstrukturen während der Bauphasen durch Einzäunungen - Einrichtung von 2m breiten Wallhecken - Pufferstreifen - Baumschutz durch Festsetzungen - Begrünung von nicht überbaubaren Flächen - Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Bäume | <ul style="list-style-type: none"> - Anpflanzung von naturnahen Gehölzstrukturen als Ausgleichsmaßnahmen im Randbereich des Ferienhausgebietes (A 2- A 5) - Anpflanzung von Straßenbäumen (A 1) - Artenschutzmaßnahmen Ersatz-quartiere Vögel (A 6 – A 8) - Artenschutzmaßnahme Bauzeitenregelungen (A 9 - A 10) - Vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF) für Gehölzanlage und Staudenfluren (E 1 - E 4) |
| C) Bodenhaushalt | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz des Oberbodens (Bodenmanagement) - Anlage von Platz- und Wegeflächen in wasser-gebundener Bauweise | <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A 1- A 5) - Ersatzmaßnahme (E 5) |
| D) Wasserhaushalt | <ul style="list-style-type: none"> - Beseitigung baubedingter Bodenverdichtungen - Anlage von Platz- und Wegeflächen in wasser-gebundener Bauweise – | <ul style="list-style-type: none"> - Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A 1- A 5) - Ersatzmaßnahme (E 5) |
| E) Luft- und Klima-haushalt | - Ein- und Durchgrünung des Ferienhausgebietes | |
| F) Landschaftsbild | <ul style="list-style-type: none"> - Schutz wertvoller Gehölzstrukturen während der Bauphasen - Baumschutz durch Festsetzungen - Wallhecken und Gehölz Neuanlagen | - Ausgleichmaßnahmen A 1 - A 5 (Gehölz- und Straßenbaumpflanzungen) |
| G) Kultur- und Sachgüter | - das vorhandene Bodendenkmal „Frühneuzeitlichen Gutshof“ wird vor den Erdarbeiten untersucht | |

Tabelle 5: Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen der betroffenen Schutzgüter für B-Plan Nr. 17

12.2.3.2. Ausgleichmaßnahmen (Zusammenfassung)

Nachfolgend wird zusammenfassend eine Übersicht der umweltrelevanten B-Plan-Festsetzungen mit den Schutz-, Grün-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegeben:

| Nr. | Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme | Einzelmaßnahmen | Umfang in m ² /lfm |
|-------|---|--|---|
| S1-3 | Schutzmaßnahme | | |
| S 1 | Schutz der vorhandenen geschützten Strauchhecke im Norden während der Baumaßnahmen durch Abzäunung | Zaunanlage | 135 m |
| S 2 | Schutz der Einzelbäume im nördlichen Baufeld (SO 1) durch Abzäunung | Zaunanlage | 20 m |
| S 3 | Schutz der Einzelbäume im südlichen Baufeld (SO 3) durch Abzäunung | Zaunanlage | 20 m |
| A 1-8 | Ausgleichsmaßnahme | | |
| A 1 | Pflanzung von Einzelbäumen an den Planstraßen und Parkplätze, z.T. einschließlich ggf. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre | Einzelbäume (STU 18-20cm) Landschaftsrassen | 22 Stück 800 m ² |
| A 2 | Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Nordwesten mit Wallanddeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrassen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre | Gehölzfläche Landschaftsrassen Einzelbäume /Überhälter | 800 m ² 325 m ² 4 Stück |
| A 3 | Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Nordosten mit Wallanddeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrassen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre | Gehölzfläche Landschaftsrassen Einzelbäume /Überhälter | 800 m ² 200 m ² 2 Stück |
| A 4 | Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Südosten mit Wallanddeckung, Gehölzpflanzung und 5m-Pufferstreifen als Landschaftsrassen. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre | Gehölzfläche Landschaftsrassen Einzelbäume /Überhälter | 1.560 m ² 450 m ² 4 Stück |

| Nr. | Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme | Einzelmaßnahmen | Umfang in m ² /lfm |
|-------|--|--|--|
| A 5 | Pflanzung Strauchhecke mit Wall im Süd mit Wallanddeckung, Gehölzpflanzung. Herstellen einer Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916, Verankerung der Bäume und Sicherung der Baumscheiben, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre | Gehölzfläche Einzelbäume /Überhälter | 350 m ² 2 Stück |
| A 6 | Nisthilfen für den Sperling (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA1) Anbringung von Nisthilfen an Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern Zeitnahe Herstellung | Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden | 1 SP der Fa. Schwegler oder Sperlingsmehrfachquartier der Fa. Hasselfeld |
| A 7 | Nisthilfen für die Rauchschwalbe (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA2) Anbringung von Nisthilfen an Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern Zeitnahe Herstellung | Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden | 6 Rauchschwalben-nisthilfen z.B. RSN der Fa. Hasselfeldt oder Typ Nr. 10 oder Nr. 10B der Fa. Schwegler |
| A 8 | Nisthilfen für die Mehlschwalbe (Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA3) Anbringung von Nisthilfen an Gebäude, in einem Radius von 5 Kilometern Zeitnahe Herstellung | Anbringung von Nisthilfen an Gebäuden | 10 Mehlschwalbennisthilfen z.B. Mehlschwalben-nest der Fa. Hasselfeldt oder Typ Nr. 9A, 9B oder Nr. 11 der Fa. Schwegler |
| E 1-5 | Ersatzmaßnahme | | |
| E 1 | CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Hecke mit Pufferstreifen Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 130 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3-reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,50 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum | Hecke (Gehölzfläche 6m (Saumstreifen 3m (Gesamtfläche | 130 m 780 m ²) 390 m ²) 1.170 m ²) |

| Nr. | Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme | Einzelmaßnahmen | Umfang in m ² /lfm |
|-----|---|---|--|
| | <p>von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.</p> <p>Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre</p> | | |
| E 2 | <p>CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Hecke mit Pufferstreifen</p> <p>Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 50 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3-reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.</p> <p>Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre</p> | <p>Hecke</p> <p>(Gehölzfläche 6m</p> <p>(Saumstreifen 3m</p> <p>(Gesamtfläche</p> | <p>50 m</p> <p>300 m²)</p> <p>150 m²)</p> <p>450 m²)</p> |
| E 3 | <p>CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Hecke mit Pufferstreifen</p> <p>Auf dem Flurstück 70 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 200 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3-reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum</p> | <p>Hecke</p> <p>(Gehölzfläche 6m</p> <p>(Saumstreifen 3m</p> <p>(Gesamtfläche</p> | <p>200 m</p> <p>1.200 m²)</p> <p>600 m²)</p> <p>1.800 m²)</p> |

| Nr. | Schutz- /Ausgleichs- /Gestaltungsmaßnahme | Einzelmaßnahmen | Umfang in m ² /lfm |
|-----|--|---|--|
| | <p>von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.</p> <p>Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre</p> | | |
| E 4 | <p>CEF -Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für bodenbrütende und gehölzbrütende Vogelarten durch Hecke mit Pufferstreifen</p> <p>Auf dem Flurstück 152 der Flur Rosenhagen ist die Pflanzung einer insgesamt 260 m langen und 8 m breiten Hecke mit dornenreichen Gehölzen vorzusehen. Für die 3-reihige Heckenpflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze (siehe Artenliste) zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Reihenabstand von 1,25 m und einem Pflanzabstand von 1,20 m zu pflanzen. Die nicht zu bepflanzenden Seitenstreifen von jeweils 1,5 m Breite sollen der natürlichen Entwicklung überlassen werden und als Staudenfluren auf frischen bis trockenen Standorten gepflegt werden. Die Maßnahmenfläche ist durch einen Wildschutzzaun über einen Zeitraum von mindestens 3 Jahren zu sichern. Diese Maßnahme ist als vorgezogene (CEF) Kompensationsmaßnahme durchzuführen.</p> <p>Dauerhafte Sicherung als Grundbucheintrag. Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre</p> | <p>Hecke</p> <p>Gehölzfläche 6m</p> <p>(Saumstreifen 3m</p> <p>Gesamtfläche</p> | <p>260 m</p> <p>1.560 m²)</p> <p>780 m²)</p> <p>2.340 m²)</p> |
| E 5 | <p>Ökokonto „Neuanlage eines Laubwaldes bei Rostock-Nienhagen“ HRO 004 : anteilige Verbuchung von Kompensationsäquivalenten über die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern (vertragliche Regelung mit dem Vorhabenträger)</p> | Summe | 34.218 m ² /KFÄ |

Tabelle 6 : Maßnahmenverzeichnis UB (vgl. GOP 2018)

Ergänzend werden im Grünordnungsplan (IPP 2018) Hinweise für grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen für den Bebauungsplan gegeben.

12.3. Zusätzliche Angaben

12.3.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der technischen Verfahren

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung für den B-Plan Nr. 17 aktuell erarbeitet worden sind. Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

12.3.2. Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) obliegt je nach Zuständigkeitsbereich dem Kreis Nordwestmecklenburg, den Genehmigungsbehörden sowie der Stadt Dassow. Es sind folgende Monitoring- Maßnahmen vorgesehen:

- Beachtung des nach dem Landesnaturschutzgesetz MV festgelegten Zeitraumes für die Eingriffe in Gehölzflächen bzw. die Lebensräume von best. Tierarten (nur außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist vom 1. März bis 31. September).
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und Ersatzmaßnahme A 1- A 5 (Straßenbäume, Gehölzpflanzungen) E 1- E 4 (Heckenneuanlage, Gehölzpflanzungen), E 5 (Ökokonto)
- Überwachung und vertragliche Sicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme A 6 – A 8 (Nisthilfen für Vögel)

12.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle werden die oben beschriebenen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter zusammengefasst und im Hinblick auf ihre Auswirkungen bewertet. Dabei werden die folgenden 3 Bewertungskategorien verwendet:

Umweltverträglich:

Die Planung hat nur unerhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) nachteilige Umweltauswirkungen;

Erhebliche Auswirkungen:

Es ist mit deutlichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern zu rechnen. Für eine sachgerechte Abwägung ist eine sorgfältige Auseinandersetzung mit diesen Planungsfolgen erforderlich. Um die Auswirkungen auszugleichen, sind geeignete Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nicht umweltverträglich:

Es sind schwerwiegende Umweltauswirkungen zu erwarten, z. B. infolge von Grenzwert- / Richtwertüberschreitungen oder sonstiger Nichterfüllung konkreter gesetzlicher Anforderungen.

| Schutzgut | Bewertung |
|---|---|
| 12.2.1.1 Mensch | <p>Die Entwicklung eines neuen Ferienhausgebietes betrifft auch bauliche Veränderungen durch Abriss und Neubau sowie den Bau einer neuen Erschließung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Auch während der Bau-phase wird es zu geringen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung im Ortsteil Rosenhagen kommen.</p> <p>Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich eingestuft.</p> |
| 12.2.1.2 Pflanzen und Tiere (Artenschutz) | <p>Die vorhandenen Landschaftselemente wie Bäume, Wallhecke mit den Überhältern werden weitgehend in die Planung integriert und über die Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert. Es kommt allerdings zum Verlust von ca. 3 Einzelbäumen im Bereich der neuen Erschließung.</p> <p>Ein Artenschutzgutachten (BIOPLAN 2016) hat ergeben, dass vor allem Vogel- und Fledermausarten von den Eingriffen betroffen sind. Es werden neben Bauzeitenregelungen und Nistkästenhilfen u. a. auch vorgezogene (CEF) Artenschutzmaßnahmen (Gehölzflächen und Staudenflächenentwicklung) notwendig.</p> <p>Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen u. a. Gehölzpflanzungen und Straßenbaumpflanzungen, werden die Baum- und Gehölzverluste teilkompensiert und ausgeglichen. Zusätzlich werden nördlich des B-Plangebietes CEF Maßnahmen als Heckenneuanlagen (E 1- E 5) mit zusammen 640 m Länge durchgeführt.</p> <p>Unter der Voraussetzung einer entsprechenden Kompensation für die Baum- und Gehölzverluste werden somit die Auswirkungen auf Flora und Fauna als erheblich eingestuft.</p> |
| 12.2.1.3 Boden | <p>Aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelungen (von ca. 13.527 m²) durch geplante Hoch- und Tiefbauten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als erheblich einzustufen. Das Ausgleichserfordernis wurde für das geplante Ferienhausgebiet ermittelt und es werden entsprechende, z. T. externe, Ausgleichsmaßnahmen (A 1 – A 5) bzw. die Kompensation durch ein Ökokonto (E 5) festgesetzt.</p> |
| 12.2.1.4 Wasser | <p>Ein Oberflächengewässer ist als Graben direkt durch die Entwicklung des Ferienhausgebietes betroffen. Die im nordwestlichen Teil hohen Grundwasserstände werden voraussichtlich durch Gründungs- und Baumaßnahmen verändert und abgesenkt. Durch Bodenversiegelungen (vgl. Kap. 12.2.1.3) kommt es allerdings zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.</p> <p>Das Oberflächenwasser des Ferienhausgebietes wird zukünftig über Kanäle und Gräben einem neuen Regenrückhaltebecken zugeführt und vorgeklärt in die Ostsee geleitet.</p> <p>Die bisher absehbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher als weitgehend erheblich bewertet.</p> |

| Schutzgut | Bewertung |
|---|---|
| 12.2.1.5 Klima/Luft | <p>Die ausgleichende Funktion der Grünland- und Ackerflächen mit Vegetation auf das Kleinklima gehen infolge der Entwicklung des Ferienhausgebietes auf heute überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verloren. Ausgleichend für das Klima wirken teilweise die geplanten Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen.</p> <p>Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft werden als umweltverträglich eingestuft.</p> |
| 12.2.1.6 Landschaftsbild | <p>Das Landschaftsbild wird durch die Entwicklung des Ferienhausgebietes im Nahbereich der Ostsee verändert, und es sind z. T. erhebliche Auswirkungen zu erwarten. Vor allem durch den Neubau der 2-geschoßigen Ferienhäuser wird das Landschaftsbild dauerhaft verändert. Als Vermeidungsmaßnahmen sind auch Eingrünungen und Heckenneupflanzungen vorgesehen. Eine vorhandene Wallhecke und Einzelbäume werden über die Festsetzungen des B-Planes gesichert, Maßnahmen zur inneren Durchgrünung festgesetzt.</p> <p>Somit wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild als umweltverträglich eingestuft.</p> |
| 12.2.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter | <p>Das Bodendenkmal Rosenhagen, Teile eines Frühneuzeitlichen Gutshofes, wird teilweise durch die neue Bebauung überplant. Es sollen fachgerechte Bergungs- und Dokumentationsarbeiten vor Beginn der Erdarbeiten durchgeführt werden.</p> <p>Die im nördlichen Randbereich vorhandene Wallhecke bleibt als Element der historischen Kulturlandschaft erhalten bzw. wird entwickelt und in die Planung integriert.</p> <p>Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter werden als umweltverträglich eingestuft.</p> |

Tabelle 7 : Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

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

13. Anhang

13.1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Für das Planungsgebiet in Dassow – Rosenhagen auf dem Gebiet um die „alte Scheune“ der Stadt Dassow sind die folgenden Gesetze und Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung:

| | |
|---|--|
| Baugesetzbuch (BauGB) | Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) |
| Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist |
| Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) | Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist |
| Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) | Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (NatSchAG M-V) Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 66), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist |
| Landesplanungsgesetz (LPIG) | Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern - Landesplanungsgesetz (LPIG) - In der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V S. 503, 613), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221) geändert worden ist |
| Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) | Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228) geändert worden ist |
| Planzeichenverordnung (PlanzV) | Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist |
| Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) | Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962; 2008 I S. 1980), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist |

13.2. Quellenverzeichnis

- **Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2005):** Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern
- **Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (2011):** Landesverordnung über das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg
- **Stadt Dassow (2015):** Ergänzung des fortgeltenden Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche der Stadt Dassow (Bereiche der ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkense)-
- **IPP Ingenieurgesellschaft GmbH & Co. KG (2018):** Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Dassow
- **Grisar Bohrtechnik (2012):** Baugrunderkundung Rosenhagen Dassow
- **Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) (2008):** Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- **Uhle (2017):** FFH-Verträglichkeitsprüfung für das FFH-Gebiet „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (DE 2031-301) für den Bebauungsplan Nr. 17 Ferienhausgebiet „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ der Stadt Dassow
- **Zacharias Verkehrsplanung (2017):** Verkehrsuntersuchung zum geplanten Ferienhausgebiet mit angeschlossenem Hotel in der Stadt Dassow, Ortsteil Rosenhagen
- **Mahnel (2014):** Teillandschaftsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche
- **Mahnel (2015):** Teilflächennutzungsplan der Stadt Dassow um die nördlichen Teilbereiche
- **Bioplan (2016):** Artenschutzrechtliche Bewertung
- **Mahnel (2014):** FFH-Verträglichkeitsprüfung Dassow (FNP, B- Pläne)
- **Grissar (2012):** Baugrunderkundung B 17
- **StALU Schwerin (2016):** Managementplan zum FFH- Gebiet DE 2031-301
- **LAIRM CONSULT GmbH (2019):** Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ der Stadt Dassow

14. Ausfertigung

14.1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 „Nordöstliche Ortslage Rosenhagen“ für das Gebiet südlich des Naturschutzgebietes, westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen und nordöstlich der Ortslage Rosenhagen wurde auf der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Dassow am 26.11.2019 gebilligt.

Dassow, den 11/02/2020




.....
Annett Pahl
Bürgermeisterin
der Stadt Dassow

14.2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Dassow und dem Amt Schönberger Land durch
IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH & Co. KG
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
Tel.: 043164959 – 0
Fax: 043164959 - 59
info@ipp-gruppe.de