

ZUSAMMENFASSEnde ERKLÄRUNG GEM. § 10A BAUGB ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER STADT DASSOW

1. GELTUNGSBEREICH

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

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 liegt im Ortsteil Rosenhagen, nördlich der Stadt Dassow, etwa 350 m von der Ostsee entfernt, am Ende einer Stichstraße, die in Richtung Osten von der Straße des Friedens abzweigt. Damit bildet es den nordöstlichen Abschluss des Ortes. Das Gebiet erstreckt sich rund um die bestehende ehemalige Gutsscheune 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.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4,7 ha.

2. ANLASS UND ZIELSETZUNG DES BAULEITPLANVERFAHRENS

Ziel der Stadt Dassow ist der umweltverträgliche und maßvolle Ausbau des Fremdenverkehrs im Bereich der Ostseeküste. Der Ortsteil Rosenhagen mit seinem 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.

3. BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

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 Umweltbe-

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

Gemäß § 4 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 wurden bei der Planung berücksichtigt.

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

Schutzgut Mensch

Die Entwicklung eines neuen Ferienhausgebietes betrifft auch bauliche Veränderungen durch Abriss und Neubau sowie den Bau einer neuen Erschließung auf landwirtschaftlichen Nutzflächen. Während der Bauphase wird es zu geringen Beeinträchtigungen durch Baustellenverkehr, Baulärm und Staubentwicklung im Ortsteil Rosenhagen kommen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als umweltverträglich eingestuft.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die vorhandenen Landschaftselemente wie Bäume, Wällhecke 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.

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.

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.

Unter der Voraussetzung einer entsprechenden Kompensation für die Baum- und Gehölzverluste werden somit die Auswirkungen auf Flora und Fauna als unerheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Aufgrund der zusätzlichen Bodenversiegelungen (von ca. 13.527 m²) durch geplante Hoch- und Tiefbauten sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erheblich. Die Eingriffe werden jedoch durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (A 1 – A 5) bzw. die Kompensation durch ein Ökokonto (E 5) ausgeglichen, so dass die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als umweltverträglich eingestuft werden können.

Schutzgut Wasser

Die im nordwestlichen Teil hohen Grundwasserstände werden voraussichtlich durch Gründungs- und Baumaßnahmen verändert und abgesenkt. Durch Bodenversiegelungen kommt es zur Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

Das Oberflächenwasser des Ferienhausgebietes wird zukünftig über Stauraumkanäle mit Sandfang zurückgehalten und dann gedrosselt über bereits bestehende Kanäle und Gräben vorgeklärt in die Ostsee geleitet.

Die bisher absehbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden daher als weitgehend unerheblich bewertet.

Schutzgut Klima/Luft

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 die geplanten Ausgleichs- und Bepflanzungsmaßnahmen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima/Luft werden als umweltverträglich eingestuft.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die Entwicklung des Ferienhausgebietes im Nahbereich der Ostsee verändert. Als Vermeidungsmaßnahmen sind Eingrünungen und Heckenneupflanzungen vorgesehen. Eine vorhandene Wallhecke und Einzelbäume werden über die Festsetzungen des B-Planes gesichert sowie Maßnahmen zur inneren Durchgrünung festgesetzt.

Somit wird die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild als umweltverträglich eingestuft.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Das Bodendenkmal Rosenhagen, Teile eines frühneuzeitlichen Gutshofes, wird in Teilen durch die neue Bebauung überplant. Es sollen fachgerechte Bergungs- und Dokumentationsarbeiten vor Beginn der Erdarbeiten durchgeführt werden.

Die im nördlichen Randbereich vorhandene Wallhecke bleibt als Element der historischen Kulturlandschaft erhalten bzw. weiterentwickelt und in die Planung integriert.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter werden als umweltverträglich eingestuft.

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

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

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

Bauliche Nutzung / Städtebauliches Konzept

Städtebauliches Ziel der Stadt Dassow ist es die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhausanlage zumindest strukturell zu erhalten. Trotz der Baufähigkeit der alten Scheune können durchaus Teile erhalten werden (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden.

Die Gliederung der planungsrechtlichen Festsetzungen für die Art und das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB wurden nach den Hinweisen des Landkreises Nordwestmecklenburg angepasst. Da sich der Bebauungsplan Nr. 17 aus den Zielen und Darstellungen des gültigen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Dassow entwickelt hat, wurde das Flurstück 2 entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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 vier Sondergebieten (SO) 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 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. Der Nutzungsdruck wird somit so gering wie möglich gehalten ohne dabei gänzlich auf eine touristische Entwicklung dieses Gemeindebereiches zu verzichten.

Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden präzisiert. Ziel ist es, ein harmonisches, aber differenziertes städtebauliches Bild innerhalb des Planungsgebietes zu erzeugen. Da eine Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse 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 SO 1 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 SO 2 und SO 3 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 SO 4 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 SO 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.

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.

Den Hinweisen des Landkreises Nordwestmecklenburg wird insofern gefolgt, als dass im Plangebiet nunmehr nur noch ebenerdige Stellplätze zulässig sind.

Trotz der Baufällichkeit der alten Scheune können durchaus Teile erhalten werden (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden. Städtebauliches Ziel der Stadt Dassow ist es die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhauseanlage zumindest strukturell zu erhalten.

Umwelt / Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Die Realisierung der externen Ausgleichsmaßnahmen ist im Erschließungsvertrag geregelt. Die Bewertung der Maßnahme A2 wurde nach Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde aktualisiert. Der Wertsteigerungsbetrag wird nunmehr mit 1 angenommen. Für die Maßnahmen A2- A5 wurde von einer max. Beeinträchtigungsintensität von 50 % ausgegangen. Damit ergibt sich ein Wirkungsfaktor von 0,5 und ein Leistungsfaktor von 0,5 für diese Maßnahmen.

Die Tabelle 2 des Grünordnungsplans (GOP) wurde nach Hinweisen der unteren Naturschutzbehörde überprüft und angepasst. Es wurde berücksichtigt, dass auch für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 cm, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein funktionsbezogener Ausgleich im Verhältnis 1: 1 in Form von Bäumen zu pflanzen ist. Als Mindestpflanzqualitäten wurden für Sträucher 125/150 cm und für Heister 175/200 cm im Siedlungsbereich vorgesehen. Die Baumkronengrenzen für Baum Nr. 5 + 7 wurden so verändert werden, dass keine Beeinträchtigungen mehr zu erwarten sind. Bei den Zuwegungs- und Leitungsarbeiten nahe Baum Nr. 8 wurden Schutzmaßnahmen festgelegt.

Auf Grund des rechtlichen Status als Naturschutzgebiet und da die Grünlandflächen keinen Ausgangswert von < 1 haben, wird für die artenschutzrechtlich notwendigen, vorgezogenen CEF-Maßnahmen (E1 - E4) kein Wertzuwachs auf den Flächen anerkannt. Auf die Wertanerkennung (11.520 Flächenäquivalente) in Tabelle 10 des GOP wird verzichtet. Die CEF Maßnahmen werden damit nicht zur multifunktionalen Kompensation beitragen. Die Ersatzmaßnahmen E 1- E 4 sollen ohne Wallanddeckung erfolgen.

Der externe Ökokontoflächenbedarf (E 5) erhöht sich daher um 11.520 Flächenäquivalente auf 34.218 FÄ. Die vorgezogenen CEF-Maßnahmen werden vor Rechtskraft der Satzung entsprechend durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Die Festsetzung „Die vorhandenen Feldhecken und Bäume werden gesichert und sind dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten. Zum Schutz der Bäume und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden die Errichtung von Nebenanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie die Anlage von Terrassen im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ausgeschlossen.“ wurde neu aufgenommen.

Im Spätsommer 2016 wurde die Schleioreule im teilweise offenen Scheunengebäude entdeckt. Sie wird im Artenschutzbericht nachgeführt. Als Ausgleichsquartiere wurden vom Gutachter Eulenkästen vorgeschlagen, die im Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme verbindlich festgesetzt wurden.

Erschließung/Entwässerung

Im Zuge der äußeren Erschließung ist ein Ausbau der Straße des Friedens vorgesehen. Es sollen an geeigneten Stellen Ausweichstellen für den Begegnungsfall entstehen. Damit ist die Straße des Friedens für die Aufnahme des zusätzlichen durch den Bebauungsplan hervorgerufenen Verkehrs vorbereitet.

Die Parkplätze in der Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes dienen ausschließlich den Besuchern der Ferienhausanlage und nicht Strandbesuchern.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers ist durch die Anlagen des Zweckverband Grevesmühlen gewährleistet. Für die Entsorgung des Regenwassers wird eine unterirdische Regenrückhaltung innerhalb des B-Plangebietes mit integrierter Sandfangfunktion errichtet.

5. VERFAHREN

Im Rahmen der Bauleitplanung sind folgende Verfahrensschritte durchgeführt worden:

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung der Stadt Dassow	25.11.2004
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Bürgerversammlung	15.06.2009 – 16.07.2009
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	11.06.2009 – 16.07.2009
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	07.06.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.07.2016 – 08.08.2016
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.07.2016 – 19.08.2016
Beschluss über die erneute Auslegung	25.04.2017

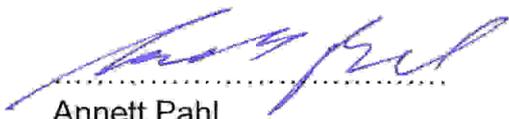
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)	06.06.2017 – 10.07.2017
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB)	13.06.2017— 20.07.2017
Abwägungsbeschluss	02.07.2018
Satzungsbeschluss	26.11.2019

6. ANGABEN ÜBER ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

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 (z. B. in großen Teilen das Mauerwerk) und in die neue Bausubstanz integriert werden können, ist es städtebauliches Ziel der Stadt Dassow, die Scheune als prägenden Mittelpunkt der Ferienhausanlage zumindest strukturell zu erhalten.

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.

Dassow, den 11.02.2020



Annett Pahl
Bürgermeisterin der Stadt Dassow



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