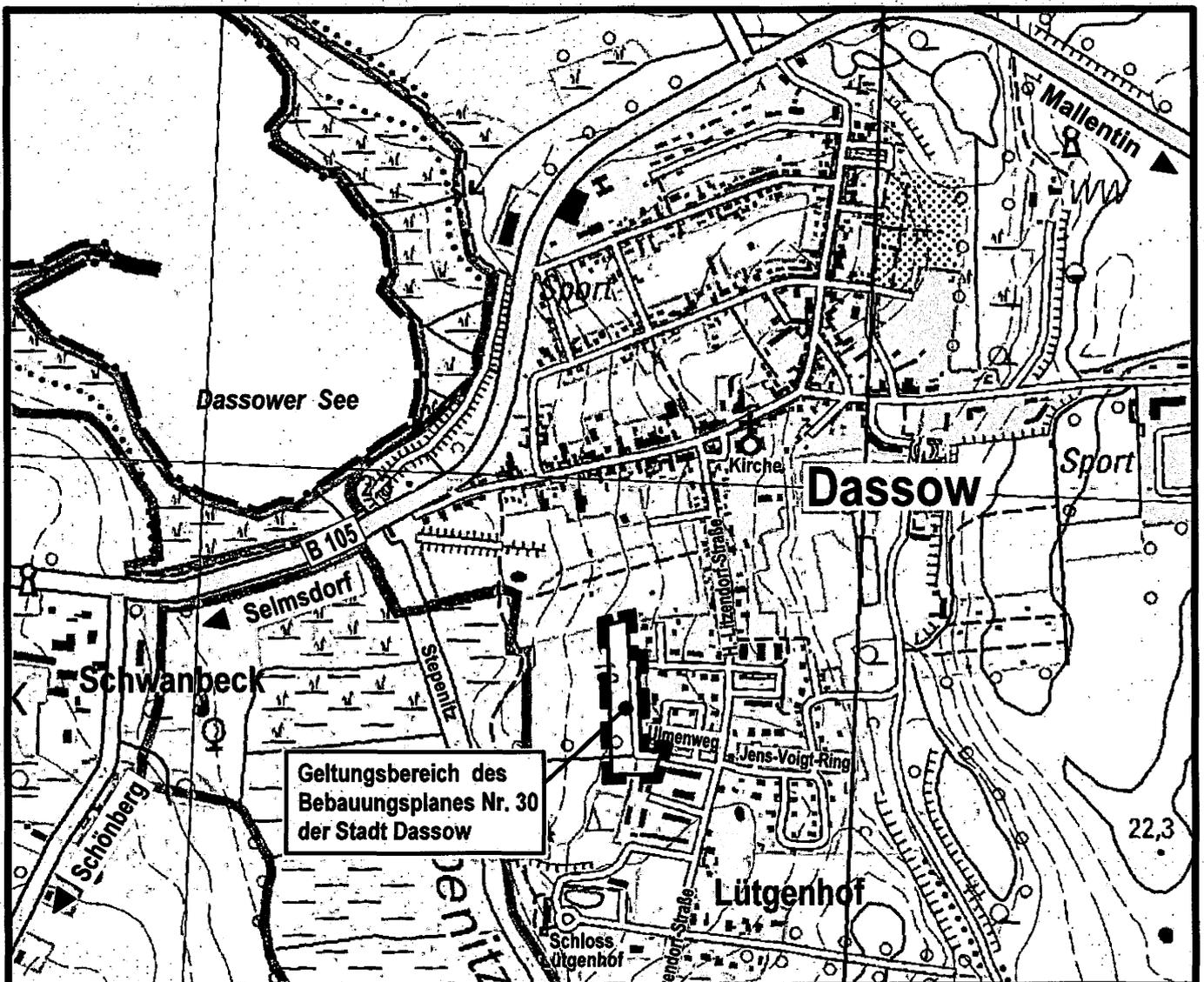


# BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30 DER STADT DASSOW

FÜR DEN BEREICH WESTLICH  
DER HERMANN-LITZENDORF-STRASSE



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Strasse 11 Tel. 03881/7105-0  
23996 Grevesmühlen Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 18. Juli 2017

**SATZUNG**

# BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow für den Bereich westlich der Hermann-Litzendorf-Straße

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>5</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow</b>	<b>5</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>5</b>
2.1 Aufstellungsverfahren	5
2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.3 Kartengrundlage	7
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5 Rechtsgrundlagen	8
<b>3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>9</b>
<b>4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
4.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	12
4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg	12
4.5 Flächennutzungsplan	13
4.6 Landschaftsplan	13
4.7 Schutzgebiete	14
<b>5. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
5.2 Naturräumlicher Bestand	16
<b>6. Planungsziele</b>	<b>17</b>
6.1 Planungsziel	17
6.2 Städtebauliches Konzept	18
<b>7. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>19</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung	19
7.2 Maß der baulichen Nutzung	20
7.3 Bauweise	22
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	22
7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	22

7.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
<b>8.</b>	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	<b>23</b>
8.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	23
8.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	23
8.3	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	24
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>24</b>
9.1	Dächer	24
9.2	Fassaden	25
9.3	Werbeanlagen	26
9.4	Einfriedung	26
9.5	Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung	26
9.6	Bußgeldvorschrift	26
9.7	Wald und Waldabstand	26
<b>10.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>27</b>
<b>11.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>28</b>
12.1	Wasserversorgung	28
12.2	Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	28
12.3	Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser	29
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	29
12.5	Energieversorgung	30
12.6	Gasversorgung	30
12.7	Telekommunikation	31
12.8	Abfallentsorgung	31
12.9	Flächenbilanz	32
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>32</b>
<b>14.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</b>	<b>32</b>
14.1	Munitionsfunde	32
14.2	Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale	33
14.3	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	33
14.4	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	33
14.5	Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	33
14.6	Festpunkte des geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern	34
14.7	Gewässerschutz	34
14.8	Artenschutzrechtliche Belange	34

14.9	Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	35
14.10	Ausgleichs- und Ersatzbelange	35
14.11	Belange der Bundeswehr	35
<b>TEIL 2 Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht</b>		<b>36</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>36</b>
<b>2.</b>	<b>Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden</b>	<b>36</b>
<b>3.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>36</b>
<b>4.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>37</b>
<b>5.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>44</b>
5.1	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	44
5.1.1	Bewertungsmethodik	44
5.1.2	Vorbelastungen	45
5.2	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	46
5.3	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	54
5.3.1	Kurzdarstellung der relevanten Verboten	54
5.3.2	Relevanzprüfung	55
5.3.3	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	56
5.4	Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung	56
5.4.1	Gesetzliche Grundlagen	56
5.4.2	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	57
5.4.3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für flächenhafte Eingriffe	65
5.4.4	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung – für Eingriffe in den geschützten Baumbestand	69
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffs auf die Umwelt	80
5.6	Gesamtbilanzierung	81
<b>6.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>81</b>
<b>7.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>82</b>
<b>8.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>82</b>
8.1	Hinweise auf Kenntnislücken	82
8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	82
<b>9.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>82</b>
<b>10.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>84</b>
<b>11.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>84</b>

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Luftbild mit Geltungsbereich	7
Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM	11
Abb. 3: internationale Schutzgebiete in der Umgebung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Dassow	14
Abb. 4: nationale Schutzgebiete in der Umgebung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Dassow	15
Abb. 5: naturräumlicher Bestand	16
Abb. 6: städtebauliches Konzept, Planungsstand Vorentwurf Mai 2014	18
Abb. 7: Internationale Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow	37
Abb. 8: nationale Schutzgebiete in der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow	40
Abb. 09: Biotope in der näheren Umgebung des Plangebietes	43
Abb. 10: Naturräumlicher Bestand – nördlicher Bereich	60
Abb. 11: Naturräumlicher Bestand – südlicher Bereich	61
Abb. 12: Stiel-Eiche, Nr. 2	73
Abb. 13: Stiel-Eiche, Nr. 2	73
Abb. 14: Rot-Buche, Nr. 16	73
Abb. 15: Rot-Buche, Nr. 20 (rechter Baum)	74
Abb. 16: Rot-Buche, Nr. 20	74
Abb. 17: gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützte Pappeln	75
Abb. 18: Pappeln, Baum-Nr. 8, 9 und 10	75
Abb. 19: Pappel, Baum-Nr. 9	76
Abb. 20: Pappel, Baum-Nr. 10	76
Abb. 21: Pappel, Baum-Nr. 14	77
Abb. 22: Pappel, Baum-Nr. 15	77
Abb. 23: Pappel, Baum-Nr. 17	77
Abb. 24: Pappel, Baum-Nr. 21	77
Abb. 25: Pappel, Baum-Nr. 26	78

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

---

### **1. Bedeutung und langfristiges Planungskonzept der Stadt Dassow**

Die Stadt Dassow hat insgesamt 4.034 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2015; Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern) und umfasst eine Fläche von 6.653 ha.

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

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

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

### **2. Allgemeines**

#### **2.1 Aufstellungsverfahren**

Die Stadt Dassow wählt zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 das zweistufige (Normal-)Verfahren. Das Vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ist ausgeschlossen, da die Anwendungsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 1 BauGB nicht vorliegen. Weiterhin kann § 13a BauGB keine Anwendung finden, da der vorliegende Bebauungsplan kein Bebauungsplan der Innenentwicklung ist, welcher die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Gegenstand hat. Darüber hinaus sind die Anwendungsvoraussetzungen der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht gegeben.

Die Stadtvertretung der Stadt Dassow hat auf ihrer Sitzung am 10. April 2013 beschlossen, für den Bereich westlich der Herrmann-Litzendorf-Straße den Bebauungsplan Nr. 30 aufzustellen. Am 14. Mai 2014 hat die Stadtvertretung der Stadt Dassow den Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 für das frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebilligt.

Am 01. Juli 2015 wurde der Vorentwurf auf der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus erneut behandelt. Im Rahmen der Erschließungsplanung hatten sich zwischenzeitlich Änderungen bei der Zufahrt des Hinterliegergrundstückes ergeben. Die Erörterung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus hat ergeben, die über Geh-, Fahr-

und Leitungsrechte festgesetzte Zufahrt für nördliche Grundstücke großzügiger auszuformen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus befürwortete die Ausbildung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch eine konische Linienführung mit daraus folgender Anpassung der Festsetzung zu Baugrenzen. Mit dem Vorentwurf wurde der Stand der Abstimmungen der technischen Planung berücksichtigt und eine großzügige Fläche, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet ist, festgesetzt, um die Erreichbarkeit der Grundstücke sicher zu gewährleisten. So können nach derzeitigem Kenntnisstand die Anforderungen an die Erschließung hinreichend gewährleistet werden, wenn eine Sicherung der Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten entsprechend über Baulasten erfolgt.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses über den Vorentwurf erfolgte ortsüblich mit Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinden und Städte des Amtes Schönberger Land UNS AMTSBLATT am 28. August 2015.

Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 lag in der Zeit vom 11. April 2017 bis zum 11. Mai 2017 öffentlich aus. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Abwägungsbeschluss und der Satzungsbeschluss erfolgten am 18. Juli 2017 durch die Stadtvertretung.

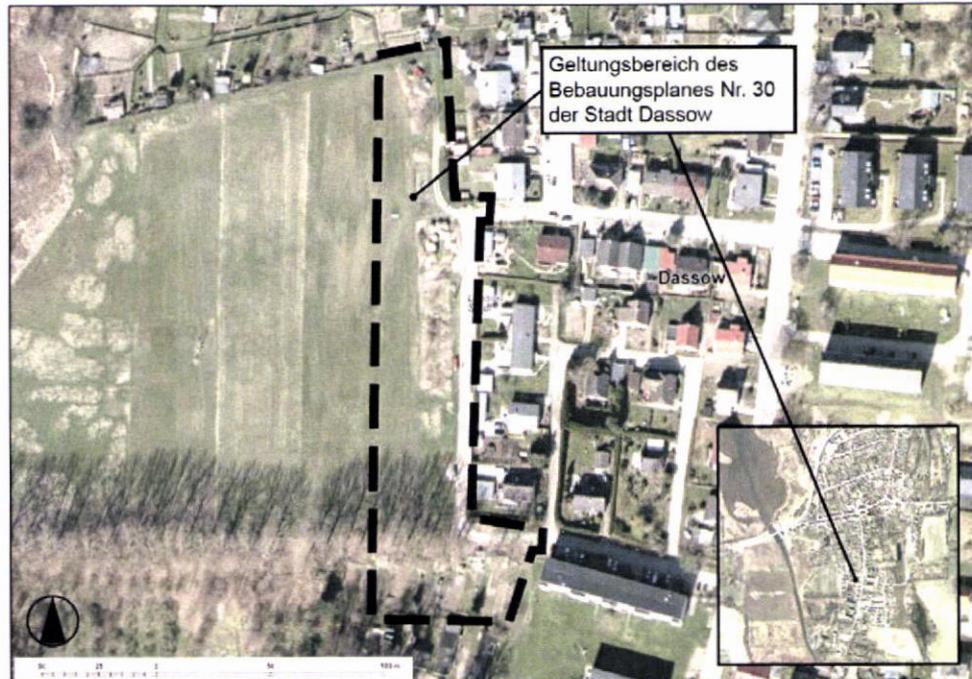
Die Stadt Dassow hat die Erschließung des Gebietes einem Erschließungsträger, der LGE, übertragen. Die Aufwendungen für die Herstellung des Gebietes belasten den städtischen Haushalt nicht. Die Planung soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

## **2.2 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow befindetet sich im Süden der Stadt Dassow, westlich und straßenbegleitend der Hermann-Litzendorf-Straße. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Kleingartenanlage,
- im Osten durch Baugrundstücke an der Herrmann-Litzendorf-Straße und einen unbefestigten Weg,
- im Süden durch Kleingärten am Ulmenweg,
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow ist in der Abbildung 1 dargestellt.



**Abb. 1:** Luftbild mit Geltungsbereich  
(Quelle: veränderte Darstellung nach: <http://www.gaia-mv.de/gaia/gaia.php>)

### 2.3 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow dient ein Lage- und Höhenplan im Maßstab 1: 250 mit Datum vom 16.10.2014, mit Lagebezug Gauß-Krüger-Koordinatensystem S42/83 und Höhenbezug HN 76, der vom Vermessungsbüro Holst und Krähler, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen, erstellt wurde.

### 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1: 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan mit Örtlichen Bauvorschriften sowie
- der Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Umweltbericht. Die Ergebnisse der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sind Bestandteil des Umweltberichtes.

## 2.5 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow für den Bereich westlich der Hermann-Litzendorf-Straße liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung 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 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2014 (BGBl. I S. 2414) ist 2017 durch verschiedene Gesetzesänderungen novelliert worden. Von der Überleitungsvorschrift (§ 245c BauGB) kann die Stadt Dassow Gebrauch machen; die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB oder nach sonstigen Vorschriften dieses Gesetzes wurde vor dem 16. Mai 2017 förmlich eingeleitet. Somit führt die Stadt Dassow nach der aufgeführten Rechtsgrundlage zu Ende.

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der BauNVO ist abzustellen.

Die Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) wurde durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert. Auf diese Änderung der Planzeichenverordnung ist abzustellen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und sonstige Quellen zu berücksichtigen:

- BNatSchG – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542),

- NatSchAG M-V – Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S. 66),
- EG-Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7),
- Natura 2000-LVO-M-V – Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011),
- Biotopkartieranleitung – Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in M-V vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (Schriftenreihe Heft 2/ 2010).

Rechtsgrundlagen, die aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht zu beachten sind:

- WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes in der Neufassung des Art. 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626),
- LWaG – Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30. November 1992 (GVObI. M-V S. 669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVObI. M-V S. 431, 432).

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Die Stadt Dassow stellt den Bebauungsplan Nr. 30 auf, um der Nachfrage zur Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen im Stadtgebiet zu entsprechen und ein weiteres Angebot für Wohnungssuchende in Dassow zu schaffen.

Die Stadt Dassow hat am 10.04.2013 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 gefasst. Die Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Zielsetzungen sind darin wie folgt formuliert:

„Die Stadt Dassow möchte den vorhandenen Wohnbereich an der Hermann-Litzendorf-Straße ergänzen. Die Bebauung östlich der Hermann-Litzendorf-Straße wurde in den vergangenen Jahren durch Siedlungsbebauung ergänzt. Nunmehr besteht die Absicht, den Bereich westlich der Hermann-Litzendorfstraße begleitend zum unbefestigten Weg und im westlichen Anschluss zu bebauen.“

### **4. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg teilte in seinen Stellungnahmen vom 11. November 2015 und 24. Mai 2017 mit, dass der Planung keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

#### **4.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

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

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

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

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

#### **4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm**

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

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

- Die Stadtgemeinde Dassow gehört zu den Umlandgemeinden des mecklenburgischen Teiles des Ordnungsraumes Lübeck.
- Die Stadtgemeinde Dassow ist ein Grundzentrum. Grundzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden.
- Die im Stadt-Umland-Raum Lübeck liegenden Grundzentren sollen im besonderen Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen und für Gewerbe aufnehmen.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt innerhalb eines Tourismusraumes/ Tourismusentwicklungsraumes, im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie im Vorbehaltsgebiet Trinkwasser.
- Teile der Stadtgemeinde Dassow sind als Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege sowie als Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege festgesetzt.
- Die Stadtgemeinde Dassow liegt an der überregionalen Straßenverbindung B105 zwischen Lübeck – Wismar.

Die zentralen Orte sollen zur nachhaltigen, räumlich geordneten Entwicklung Westmecklenburg als Konzentrationsorte der Siedlungsentwicklung gesichert und ausgebaut werden (vgl. Programmsätze 4.1 (1) LEP und 3.2 (1) RREP WM).

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. Programmsätze 4.2 (1) (Z) LEP M-V und 4.1 (3) (Z) RREP WM).

In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht

umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.1 (5) (Z) LEP M-V). Das Vorhaben entspricht dem genannten Programmsatz.

Die im Grenzraum des Stadt-Umland-Raumes Lübeck liegenden Grundzentren sollen in besonderem Maße Entwicklungsimpulse für Wohnfunktionen aufnehmen (vgl. Programmsatz 3.2.2 (3) RREP WM). Um Entwicklungsimpulse insbesondere auch aus dem Wirtschaftsraum Lübeck aufnehmen zu können, sollen in den betreffenden zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten die erforderlichen Bauflächenangebote und infrastrukturellen Voraussetzungen geschaffen werden (vgl. Programmsatz 4.1 (10) RREP WM).

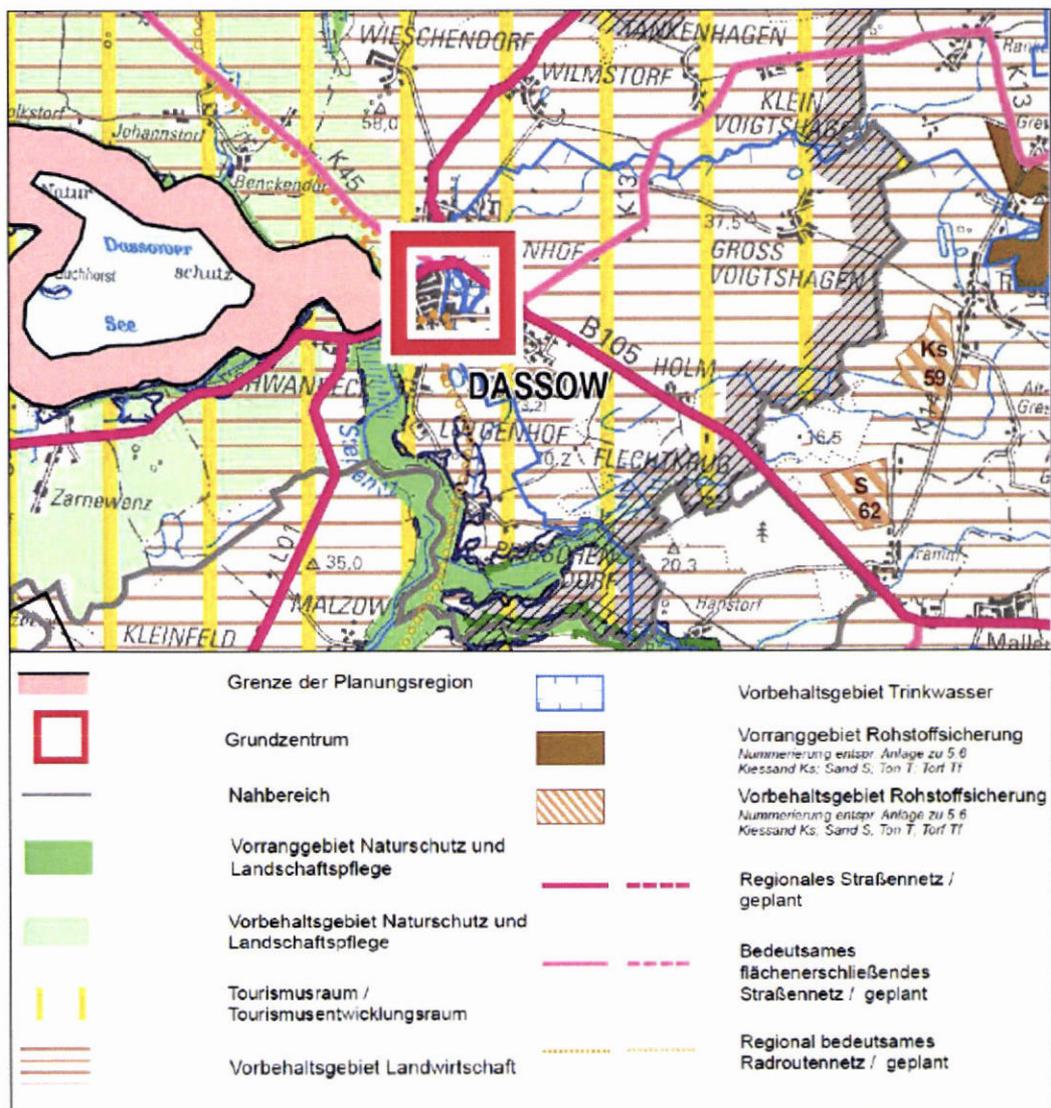


Abb. 2: Auszug aus dem RREP WM

Die Stadt Dassow geht davon aus, dass der Bebauungsplan entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entwickelt werden kann.

#### 4.3 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern

Im Gutachtlichen Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Darstellungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld getroffen:

- Als Lebensraumpotential wird Grünland/ Röhricht mit der Bewertungsstufe 4 (sehr hoch) dargestellt.
- Das Bodenpotential besteht aus Lehme/ Tieflehme mit einer mittleren bis hohen Bewertungsstufe (Bewertungsstufe 2).
- Die Grundwasserneubildung besitzt mit durchschnittlich 10% - 15% Versickerung des Niederschlages eine mittlere Bedeutung (Klasse 2). Das nutzbare Grundwasserdargebot besitzt eine hohe Bedeutung ( $>1000 \leq 10.000 \text{m}^3/\text{d}$ ).
- Die Stepenitz wird in diesem Bereich nach Sauerstoff und organischer Belastung als stark belastet klassifiziert. Die Strukturgüte der Stepenitz wird als naturnah eingestuft.
- Als wertvolle Landschaftsbildelemente sind Grünland/Röhricht, Fließgewässer (Stepenitz) und eine architektonische Höhendominante dargestellt. Generell wird das Landschaftsbildpotential als hoch bis sehr hoch bewertet.
- Zur Sicherung und Entwicklung ökologischer Funktionen werden die Sicherung und Entwicklung des Biotopverbundes (für den Bereich der Stepenitz) sowie die ungestörte Naturentwicklung naturnaher Fließgewässerabschnitte (Stepenitz) vorgesehen.
- Es handelt sich um einen Raum mit vorrangiger Bedeutung ökologischer Funktionen; Erschließung für Erholungszwecke erfolgt auf ausgewiesenen Wegen; es sind Teilgebiete ohne menschliche Störeinwirkung vorhanden. Weiterhin wird der Bereich als Raum mit günstigen Voraussetzungen zur Förderung natur- und landschaftsverträglicher Erholungsnutzung beschrieben.
- Der Bereich der Stepenitz besitzt eine besondere Bedeutung (europäischen Biotopverbund, Natura-2000Gebiet mit besonderen Schutz- und Prüferfordernissen).
- Der terrestrische Naturraum ist durch eine holozäne Vermoorung charakterisiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Im Umweltbericht werden eventuelle Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die einzelnen Schutzgüter detailliert geprüft.

#### 4.4 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg

Im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg werden folgende Darstellungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow getroffen:

- Es sind stark wasserbeeinflusste Grünländer mit typischen Pflanzengemeinschaften des feuchten, extensiv genutzten Dauergrünlands vorhanden.
- Für den Bereich der Stepenitz werden ein Schwerpunktorkommen von Brut- und Rastvögeln europäischer Bedeutung, naturnahe Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Vorkommen von Zielarten, ein

- Biotopverbundsystem sowie ein Biotopverbund im engeren Sinne entsprechend § 3 BNatSchG dargestellt.
- Die Lebensraumqualität von Küstengewässern soll gesichert werden und die Naturentwicklung ungestört verlaufen. Lebensräume und Rastgebiete ausgewählter Vogelarten sollen erhalten bleiben. Dabei sind die besonderen Schutz- und Maßnahmenerfordernisse von Brut- und Rastvogelarten in Europäischen Vogelschutzgebieten zu beachten.
  - Es handelt sich um einen Bereich mit herausragender Bedeutung für die Sicherung ökologischer Funktionen, Biotopverbundsystem.
  - An die Landwirtschaft stellen sich folgende Anforderungen:
    - Es ist ein Standort mit spezifischen Erfordernissen im Sinne der Guten fachlichen Praxis nach § 5 Abs. 4 BNatSchG (Naturschutzfachlich bedeutsame Biotope des Offenlandes),
    - Erhöhte Bewirtschaftsanforderungen in Natura 2000-Gebieten (gemeldete FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete),
    - Schutz von Gewässern vor stofflichen Belastungen (Bedeutende Fließgewässer, Fließgewässerabschnitte mit bedeutenden Zielartenvorkommen).

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden im Rahmen des Umweltberichtes betrachtet. Erhebliche Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht begründet.

#### **4.5 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Dassow verfügt über einen wirksamen Teilflächennutzungsplan (ohne ehemalige Gemeinden Harkensee und Pötenitz). Für die ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz existiert ebenfalls ein Teilflächennutzungsplan. Einzelne Teilflächen wurden von der Genehmigung des Teilflächennutzungsplanes für die ehemaligen Gemeinden Pötenitz und Harkensee ausgenommen.

Die Flächen westlich der Herrmann-Litzendorf-Straße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 sind im Flächennutzungsplan der Stadt Dassow als Wohnbauflächen dargestellt. Die Stadt Dassow geht davon aus, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Im südlichen Bereich gehen die Wohnbauflächen in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage über. Unter Beachtung der gesamten städtebaulichen Situation mit der Einbindung der vorhandenen Gebäude, gebildet durch eingeschossige und mehrgeschossige Gebäude im südlichen Bereich des Plangebietes, wird der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen. Die konkrete Ausformung und Festsetzung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes. Dabei werden auch naturschutz- und umweltrechtliche Aspekte erörtert und ggf. erforderliche Ausnahmeanträge erstellt.

#### **4.6 Landschaftsplan**

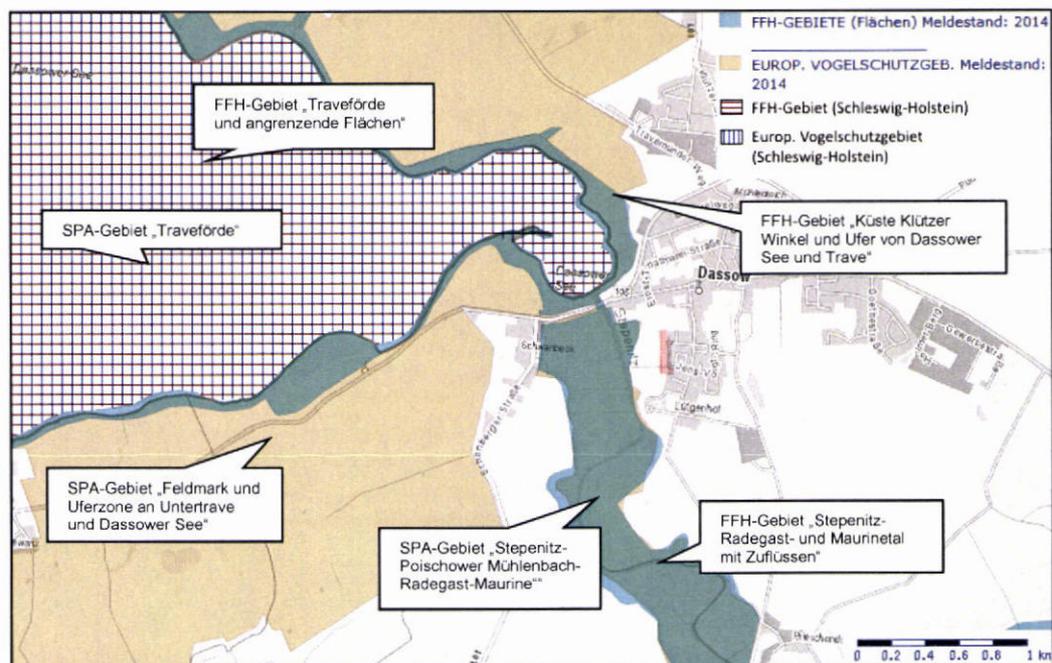
Für das nördliche Gemeindegebiet der Stadt Dassow, für die ehemaligen Gemeinden Harkensee und Pötenitz, existiert bereits ein Landschaftsplan. Für den südlichen Bereich der Stadtgemeinde Dassow, den ursprünglichen Bereich der Stadtgemeinde Dassow, erfolgt die Aufstellung des Landschaftsplanes. Für den südlichen Teil des Stadtgebietes liegen in Bezug auf den Landschaftsplan noch keine Unterlagen für das Beteiligungsverfahren vor. Es ist davon

auszugehen, dass der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan vor Erstellung des Landschaftsplanes Rechtskraft erlangt.

#### 4.7 Schutzgebiete

Folgende, internationale und nationale Schutzgebiete sind im Bereich des Plangebietes vorhanden:

- FFH-Gebiet DE 2031-301 „Küste Klützer Winkel und Ufer von Dassower See und Trave“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- FFH-Gebiet DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 200 m)
- FFH-Gebiet DE 2030-392 „Traveförde und angrenzende Flächen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-471 „Feldmark und Uferzone an Untertrave und Dassower See“. (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- SPA-Gebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 200 m)
- SPA-Gebiet DE 2031-401 „Traveförde“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)



**Abb. 3:** internationale Schutzgebiete in der Umgebung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Dassow (Quelle: veränderte Darstellung nach: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>)

- NSG „Uferzone Dassower See“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 450 m)
- NSG „Stepenitz-Maurine-Niederung“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 150 m)
- NSG „Dassower See, Inseln Buchhorst und Graswerder (Plönswerder)“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 600 m)
- LSG „Palingener Heide und Halbinsel Teschow“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 500 m)

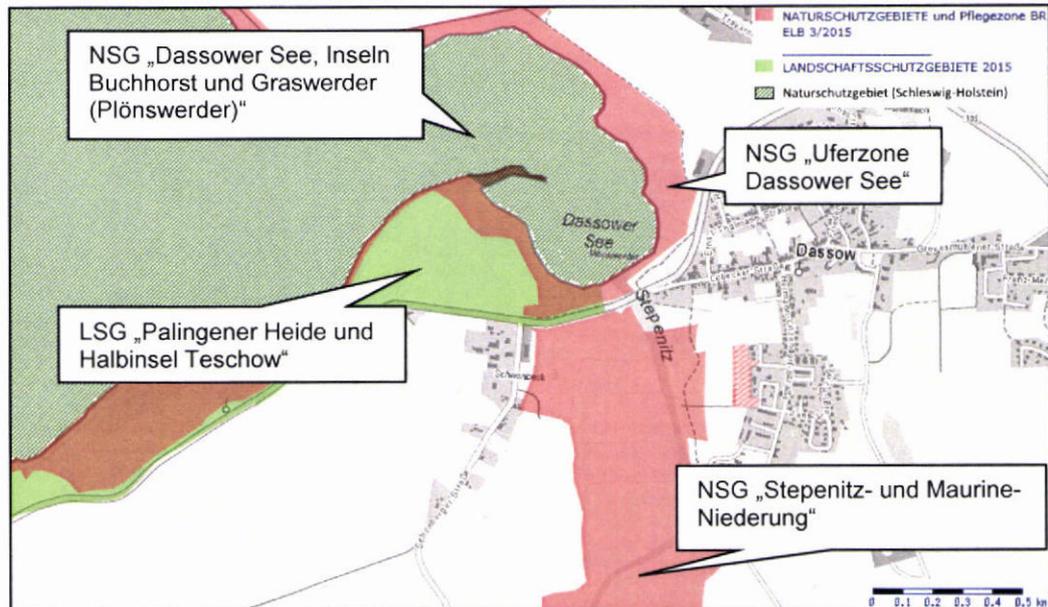


Abb. 4: nationale Schutzgebiete in der Umgebung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Dassow (Quelle: veränderte Darstellung nach: © LUNG M-V (CC BY-SA 3.0) und <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>)

Aufgrund der Entfernung zu den Schutzgebieten bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen/ Schutzzwecken der oben aufgeführten Schutzgebiete. Die o.g. Schutzgebiete sind in den Abbildungen 3 und 4 differenziert nach nationalen und internationalen Schutzgebieten dargestellt und benannt. Es wird zudem zwischen Schutzgebieten Mecklenburg-Vorpommerns und Schleswig-Holsteins unterschieden. Der Plangeltungsbereich ist mit einer roten Schraffur verdeutlicht. Im Zusammenhang mit der Schutzgebietenbetrachtung werden diese Flächen im Umweltbericht mit betrachtet. Eine potentielle Beeinträchtigung ist aufgrund der relativen Nähe nur für das Europäische Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ und das FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ zu erwarten. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung für die beiden Schutzgebiete liegt den Planunterlagen bei. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde trägt diese Einschätzung mit.

## 5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 5.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 30 bestehen kein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine städtebauliche Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB. Die Flächen, die von diesem Plan erfasst werden, liegen nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Für die Schaffung von Planungsrecht ist die Aufstellung einer verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

## 5.2 Naturräumlicher Bestand

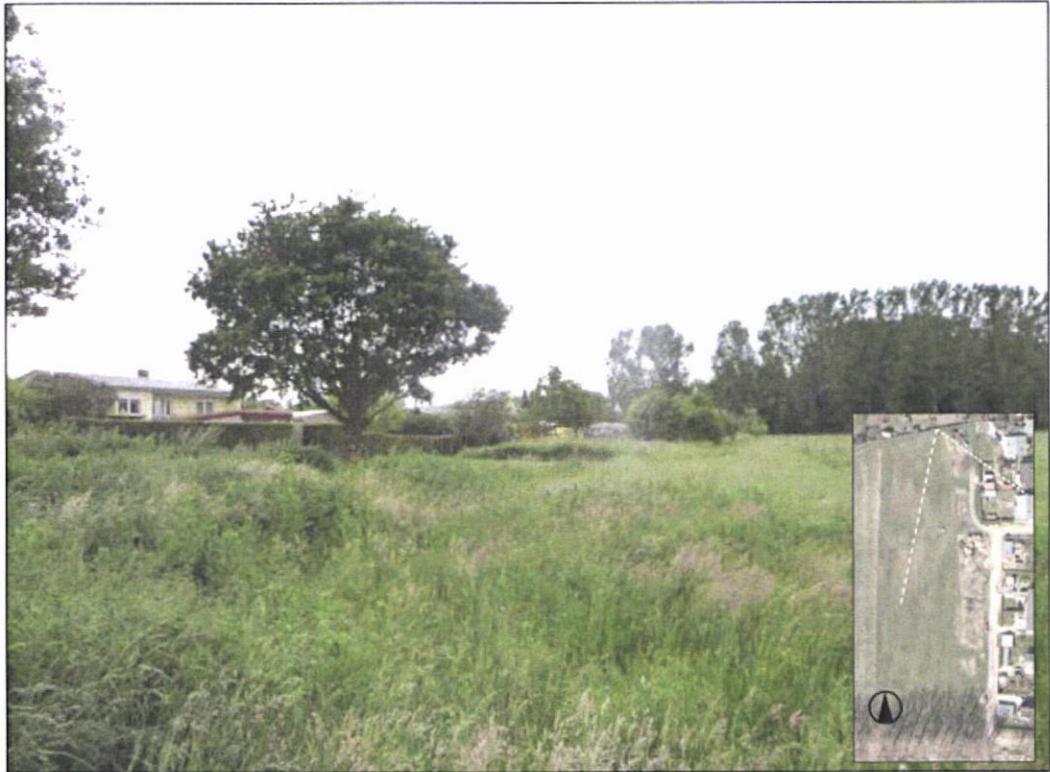


Abb. 5: naturräumlicher Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow schließt unmittelbar an die vorhandene Bebauung westlich der Hermann-Litzendorf-Straße an. Nördlich grenzt das Plangebiet an eine Kleingartenanlage (PK). Die östliche Grenze bilden die Gärten der vorhandenen Bebauung (OEL) an der Hermann-Litzendorf-Straße. Im Südosten schließt sich das Neubaugebiet in Plattenbauweise mit Grünflächen (OGP) am Ulmenweg an. Südlich des Plangebietes befinden sich zwei Garagenkomplexe mit je sechs Garagen und Kleingärten mit angrenzendem Gehölzbestand aus heimischen Baumarten (PWX). Südwestlich befinden sich weitere Kleingärten mit dem angrenzenden Siedlungsgehölz (PWX), ein Feldweg (OVU) sowie eine Baumreihe aus Pappeln (BRG) mit vereinzelt Buchen (BBA) und weiteren Gehölzen wie Walnuss, Kirsche, Weißdorn und Schwarzer Holunder (PHX).

Der Feldweg und die Baumreihe aus Pappeln, die gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt ist, verlaufen in west-östlicher Richtung und reichen in das Plangebiet hinein. Nach Westen schließt sich an das Plangebiet eine als Pferdekoppel genutzte Grünlandfläche (GIF) an, die im Norden durch einen Pfad entlang der Kleingartenanlage begrenzt ist.

Der westliche Bereich des Plangebietes ist ein Teil der als Pferdekoppel genutzten Grünlandfläche (GIF). Daran schließen sich im nördlichen Bereich bis zum Feldweg (OVU) Flächen an, auf denen sich Gartenabfälle, Grünschnitt, Wurzelballen, Bauschutt und ähnliches befinden (OSM). Diese Flächen werden von artenarmen Zierrasen (PER) umgeben. An den vermüllten Flächen bzw. in der Nähe wachsen zwei Stiel-Eichen, von denen die südlichere mit einem Stammumfang von 164 cm gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt ist.

Der Feldweg (OVU) verläuft in Süd-Nord-Richtung und die Fahrspur verliert sich im Norden des Plangebietes in dem artenarmen Zierrasen (PER). In südlicher Richtung mündet der Feldweg in die unbefestigte Hermann-Litzendorf-Straße (OVU). Der an den Feldweg östlich und westlich angrenzende artenarme Zierrasen (PER) geht in südlicher Richtung in eine Ruderale Staudenflur (RHU) über.

An die Pferdekoppel im mittleren Bereich des Plangebietes schließt eine weitere vermüllte und als Lagerfläche für Maschinen und Hänger dienende Fläche (OSM) an. Zur Pferdekoppel hin wird diese Fläche von einem Siedlungsgebüsch aus nicht heimischen Gehölzarten (PHY) begrenzt. Östlich schließt sich artenarmer Zierrasen (PER) an, auf dem drei jüngere Eichen (BBJ) wachsen. Der Zierrasen wird in östlicher Richtung von der unbefestigten Hermann-Litzendorf-Straße (OVU) begrenzt, die am östlichen Rand in Nord-Süd-Richtung innerhalb des Plangebietes verläuft.

In südlicher Richtung schließt sich an die vermüllte Fläche (OSM) eine weitere Ruderale Staudenflur (RHU) an, auf der auch Gartenabfälle abgelagert werden (OSM). Im nördlichen und südlichen Bereich dieser Staudenflur wächst je ein Brombeergebüsch (PHX). Auf der zur Pferdekoppel zugewandten Seite wachsen in kleineren Gruppen stehende jüngere Einzelbäume wie Apfel, Kirsche, Kastanie, Walnuss und Ulme (PWX). Zum unbefestigten Weg hin befindet sich artenarmer Zierrasen (PER), auf dem ein Freileitungsmast steht.

Die unbefestigte Hermann-Litzendorf-Straße (OVU) verläuft im südlichen Bereich des Plangebietes in östliche Richtung entlang der vorhandenen Bebauung und geht in den teilbefestigten Ulmenweg (OVW) über. An der Kurve des unbefestigten Weges geht ein Feldweg (OVU) in westlicher Richtung ab. Nördlich des Feldweges grenzt die Pferdekoppel an und südlich entlang des Feldweges steht eine Baumreihe aus Pappeln (BRG). Die Baumreihe ist gemäß § 19 NatSchAG M-V geschützt. Zwischen den Pappeln wachsen auch ältere Einzelbäume (BBA) wie zwei Gemeine Eschen, drei Rot-Buchen und eine Hainbuche, sowie Siedlungsgebüsch aus Walnuss, Kirsche, Weißdorn und Schwarzem Holunder (PHX). Die drei Rot-Buchen sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Im südlichen Bereich des Plangebietes schließen an die Baumreihe Nutzgärten (PGN) an.

## **6. Planungsziele**

### **6.1 Planungsziel**

Im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow sind die Planungsziele wie folgt benannt:

- „Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche zum Wohnen i.S. des Dauerwohnens,
- Gestaltung eines harmonischen Überganges von den Bauflächen in die freie Landschaft (Siedlungsrand),
- Klärung der infrastrukturellen und technischen Rahmenbedingungen für die Erschließung,
- Regelung der Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse.“

Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für das Wohnen. Entsprechend der Umgebungsbebauung sollen Einzel- und



Das Konzept berücksichtigt die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Die Festsetzungen hinsichtlich der äußeren Gestaltung der Gebäude sollen einen möglichst großen Gestaltungsspielraum für die Bauherren zulassen und gleichzeitig einen positiven Gesamteindruck des Wohngebietes gewährleisten. Dadurch wird eine städtebauliche Harmonie, auch mit Hinblick auf die bereits vorhandene Bebauung, erreicht.

Auf den straßenbegleitenden Grundstücksflächen, den sogenannten Vorgartenbereichen, sind keine Garagen, überdachte Stellplätze oder Nebenanlagen vorgesehen. In diesem Bereich wird besonders auf die Gestaltung von Vorgartenbereichen auf den privaten Grundstücksflächen orientiert. Für die hinteren, rückwärtigen Grundstücksteile ist beabsichtigt, diese Bereiche zum Übergang in die Landschaft als Gärten zu gestalten. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind erst hinter dem Vorgartenbereich vorgesehen.

Die überbaubare Grundstücksfläche - und in diesem Zusammenhang die Lage der Wohngebäude auf den einzelnen Grundstücken - wird durch Baugrenzen festgesetzt. Auf die Festsetzung von Baulinien wird verzichtet. Dadurch wird eine individuelle Lage der einzelnen Gebäude auf den Grundstücken (im Rahmen der festgesetzten Baugrenzen) gewährleistet.

## **7. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die Gemeinde bereitet die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung durch weitere Einzel- bzw. Doppelhäuser mit dem Bebauungsplan vor. Die Art der baulichen Nutzung soll sich an dem vorhandenen Bestand an Nutzungen orientieren. Da das Planungsziel die Sicherung und Entwicklung der Wohnbebauung ist, werden die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

innerhalb des Plangebiets ausgeschlossen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Dassow andere Möglichkeiten der Ansiedlung in günstigeren Lagen für diese Nutzungen. Die Festsetzung zur Art der Nutzung lautet daher wie folgt:

„Die Baugebiete WA 1 und WA 2 werden als Allgemeine Wohngebiete im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind unzulässig (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BaunVO):

- die nach § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
  - Nr. 3 BaunVO Anlagen für Verwaltungen,
  - Nr. 4 BaunVO Gartenbaubetriebe,
  - Nr. 5 BaunVO Tankstellen

und werden nicht zum Bestandteil des Bebauungsplanes.“

„Der Einbau von Garagen in Kellergeschossen von Einzel- und Doppelhäusern ist nicht zulässig (gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO).“

Eine Etablierung von Garagen in den Kellergeschossen ist nicht gewünscht. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass aus städtebaulicher Sicht unerwünschte Zufahrten/ Rampen zu Garagen im Kellergeschoss vermieden werden. Damit wird die städtebauliche Eigenart der Umgebung berücksichtigt.

Der mit der Gesetzesnovellierung 2017 nun neu eingefügte § 13a BauNVO regelt, dass Ferienwohnungen zu den in den Baugebieten zulässigen oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gehören. In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Rahmen der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässig.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die Zweckbestimmung und der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes werden somit durch das Wohnen bestimmt. Der Gebietscharakter ist zu wahren.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

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

- der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH<sub>max</sub>),

bestimmt. Die entsprechenden Festsetzungen sind gemäß Nutzungsschablonen Bestandteil des Bebauungsplanes. Es gelten die gemäß Planzeichnung-Teil A festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über dem Bezugspunkt.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl erfolgt unter Berücksichtigung der Bebauung in der Umgebung.

### **Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen erfolgt aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen. Die neue Bebauung befindet sich am Rand der städtischen Bebauung zur Landschaft hin. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet und gleichzeitig FFH- und Vogelschutzgebiet Stepenitzniederung. Um eine Überschreitung der Höhe an ein an der Stadtkante angepasstes Maß und die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, erfolgen Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten, wie Gauben und Zwerchhäuser, nicht für Dacheinschnitte, nicht für Nebengiebel, wie Frontispiz/ Mittelrisalit und nicht für Krüppelwalm.

„Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wie der Traufhöhe und der Firsthöhe gilt die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden).

Für die Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhe der Hauptgebäude gelten folgende obere Bezugspunkte:

- Traufhöhe: ist der Schnittpunkt der Außenhaut des Daches mit der verlängerten Außenwand.
- Firsthöhe: ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen.

Maßgeblich ist das eingedeckte Dach.

Die konstruktive Sockelhöhe darf eine Höhe von 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt nicht überschreiten, jedoch auch nicht unter dem unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront. Die konstruktive Sockelhöhe entspricht der Höhe des Fertigfußbodens.“

Die unteren Bezugspunkte für die Höhenlage werden definiert. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (zur Traufhöhe, zur Firsthöhe) beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens. Für die konstruktive Sockelhöhe, welche der Höhe des Fertigfußbodens entspricht, gilt die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes (Oberkante Fahrbahn der Erschließungsstraße), gemessen in der Mitte der jeweiligen straßenseitigen Gebäudefront. Die Festsetzung der Höhe erfolgt unter Berücksichtigung der konkreten Straßenplanung und der Bezugshöhen. Die Straße wird vor Satzungsbeschluss hergestellt sein. Darüber hinaus ist beabsichtigt, das Gelände zur Straße hin anzugleichen. Im rückwärtigen Bereich soll das Gelände nicht verändert werden, sodass die Geländeunterschiede im westlichen Übergang zur Landschaft allmählich ausgeglichen werden. Mit den Festsetzungen wird der Bezug der Höhenlage der Bebauung hergestellt. Die Festsetzungen gelten für die gesamte Bebauung im Plangebiet.

Für das festgesetzte Baugebiet werden die oberen Bezugspunkte (Traufhöhe, Firsthöhe) definiert und festgesetzt.

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

### **7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

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

Die für das Gebiet typische offene Bauweise wurde festgesetzt, um die Planungsziele entsprechend dem vorgestellten Konzept (Einzel- und Doppelhäuser) umsetzen zu können.

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

### **7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

„Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Baugrenzen festgesetzt. Die baulichen Hauptanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten. Die vorderen und rückwärtigen Grundstücksteile sollen von Hauptgebäuden freigehalten werden. Dies entspricht der städtebaulichen Situation in der Umgebung.

### **7.5 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

„Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei gelten die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO.“

Kleine Windenergieanlagen i. S. einer Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes unzulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen müssen mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Straße entfernt errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufstellplätze von Abfallbehältern.“

Es wird klargestellt, dass Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Es wird auf die §§ 14 Abs. 1 und 2 und 23 Abs. 5 BauNVO verwiesen.

Weiterhin wird klargestellt, dass kleine Windenergieanlagen i.S. des § 14 BauNVO innerhalb des Plangebiets unzulässig sind.

Um Beeinträchtigungen durch kleine Windkraftanlagen durch Schatten oder Schall auszuschließen, werden diese als unzulässig festgesetzt. Dies dient auch der entsprechenden Sicherung der Wohnruhe. Sie sind ohnehin im Bereich der Baugebiete untypisch.

Um einen angemessenen Abstand von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen zum zugehörigen Straßenabschnitt zu sichern, wird ein Mindestabstand von 5,00m festgesetzt. Vorgartenbereiche werden hier entsprechend freigehalten.

In den hinteren Grundstücksbereichen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Aufstellung von Abfallbehältern ist hiervon nicht berührt.

„Zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 1 und 2 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Bäume zulässig. Die Darstellung des Wurzelschutzbereiches erfolgt in der Planzeichnung.“

Diese Festsetzung dient dem Baumschutz.

**7.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

„Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.“

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

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

**8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Nr. 25 BauGB)**

**8.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind auf externen Flächen zu realisieren.

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Stiel-Eichen (Nr. 3, 4 und 5) sind für die Anpflanzungen entlang der H.-Litzendorfstraße innerhalb des Plangebietes mit zu verwenden. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Die verpflanzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

**8.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Für die Stadt Dassow sind straßenbegleitende Baumpflanzungen typisch. Um diesen Charakter auch weiterhin beizubehalten, werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 2. und 3. Ordnung- Obstbäume-	Heister, Höhe 175/200 cm. oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 18-20 cm. Hochstamm, 3xv, Stammumfang 10-12 cm.
Bäume 2. und 3. Ordnung	Feld-Ahorn ( <i>Acer campestre</i> ), Hain-Buche ( <i>Carpinus betulus</i> ), Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> ), Winter-Linde ( <i>Tilia cordata</i> 'Rancho'), Baumhasel ( <i>Corylus colurna</i> ), Rotdorn ( <i>Crataegus laevigata</i> 'Paul' Scarlet'), Birken ( <i>Pyrus spec.</i> ), Apfel ( <i>Malus spec.</i> ), Prunus-Arten ( <i>Prunus spec.</i> ).
Sträucher	Eingrifflicher/Zweiggrifflicher Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna/C. laevigata</i> ); Hasel ( <i>Corylus avellana</i> ), Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> ), Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> ), Rote Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> ), Strauch-Rosen in Arten ( <i>Rosa ssp.</i> ), Rain-Weide ( <i>Ligustrum vulgare</i> ), Gewöhnlicher Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> ), Strauch-Weiden in Arten ( <i>Salix ssp.</i> ).

### 8.3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die mit Erhaltungsgebot festgesetzte Rot-Buche (Baum-Nr. 13) ist dauerhaft zu erhalten sowie zu pflegen und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

## 9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 LBauO M-V)

Die Stadt Dassow macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 LBauO M-V, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur positiven Gestaltung des Ortsbildes zu treffen.

Die Stadt Dassow nimmt konkrete gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan auf, um auch gestalterische Vorgaben unter Berücksichtigung der örtlichen Situation zu treffen und so einen Bezug des Plangebietes zum vorhandenen Siedlungsgefüge herzustellen.

### 9.1 Dächer

„Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind mit Sattel- oder Krüppelwalmdächern zu errichten.“

„Die geneigten Dächer der Hauptbaukörper sind nur mit roter, rotbrauner oder anthrazitfarbener Harteindeckung zulässig. Die Harteindeckung ist aus Dachziegeln herzustellen. Die Dacheindeckung der flach geneigten Dächer mit maximal 25° Dachneigung sind darüber hinaus auch aus beschichtetem Metall herzustellen. Flachdächer mit maximal 5° Dachneigung sind als bituminöse Dächer, als Gründächer oder als beschichtete Metalldächer herzustellen.“

„Die Gesamtbreite aller Dachgauben eines Daches darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Formen von Gauben auf einer Dachfläche sind unzulässig.“

„Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.“

„Die festgesetzten Dachneigungen gelten nicht für Dachaufbauten und nicht für Nebengiebel; ebenso nicht für Nebengebäude und Garagen.“

Festsetzungen für die Dachneigungen und die Gestaltung der Dächer werden getroffen, um das typische Orts- und Landschaftsbild zu bewahren.

Festsetzungen zu Dachaufbauten werden getroffen, um Einfluss auf die Proportionen im Dachaufbau zu nehmen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird die Festsetzung hinsichtlich der Dacheindeckung dahingehend getroffen, dass für den Standort untypische, glänzende Dacheindeckungen unzulässig sind.

## **9.2 Fassaden**

Festsetzungen für Außenwände werden unter Berücksichtigung der regionaltypischen Bauweise getroffen, um zu sichern, dass orts- und landschaftstypische Materialien verwendet werden.

„Die Sockel der Gebäude sind aus Ziegeln bzw. aus Natursteinen zu mauern oder zu verputzen.“

„Die Fassaden der Hauptgebäude sind zulässig:

- als Putzfassade
- als Sichtmauerwerk (Klinker).
- als Kombination der vorgenannten Ausführungen.
- Als Kombination der jeweils vorgenannten Ausführungen mit einer Holzfassade.“

„Die Fassaden von Anbauten oder Nebengebäuden sind in derselben Art herzustellen wie die des Hauptgebäudes, oder mit einer Holzfassade zu errichten.“

„Für Erker, Wintergärten und betonte Eingangsbereiche sind auch Metall- und Holzkonstruktionen in Verbindung mit Glas zulässig.“

„Dachüberstände sind bis zu 40 cm an den Giebeln und bis zu 60 cm an den Traufen erlaubt. Diese Regelung gilt nicht für Terrassen und Eingangsüberdachungen.“

### **9.3 Werbeanlagen**

Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Beeinträchtigungen des Ortsbildes zu vermeiden.

„Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere wichtige Details nicht verdecken. Sie sind an Hauswänden in der Erdgeschosszone sowie an Zäunen zulässig.“

„Lichtwerbeanlagen, die Lichtbewegungen oder Lichtwechsel aufweisen, dürfen nicht verwendet werden.“

### **9.4 Einfriedung**

Für die Umsetzung der Ziele einer harmonischen Ortsgestaltung und Durchgrünung werden die Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen.

„Die hintere Einfriedung der Grundstücke zur Landschaft hin soll mindestens zu 50 % durchlässig sein. Alternativ sind Einfriedungen auch in Form von Mauern und einer darauf befindlichen Bepflanzung zulässig.“

„Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m, als Hecken maximal 1,50m, nicht überschreiten.“

Die Bepflanzung von Mauern ist mit Stauden oder niedrigen Sträuchern vorzusehen.

### **9.5 Ver- und Entsorgungsleitungen, Nebenanlagen zur Versorgung**

Zur Wahrung der qualitativen Ortsgestaltung wird ebenfalls das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen- und Anlagen geregelt.

„Alle Hauptleitungen für die Ver- und Entsorgung sind vorbehaltlich anderer übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen. Gas- oder Ölbehälter sind unterirdisch anzuordnen oder in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen.“

### **9.6 Bußgeldvorschrift**

„Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen unter III.1 bis III.5 verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.“

Die Bußgeldvorschrift wird als Regelungsinstrument für die Ahndung von Verstößen berücksichtigt.

### **9.7 Wald und Waldabstand**

Am 02.11.2016 erfolgte zum Ermitteln der Waldgrenze im Südwesten des Plangebietes ein Vororttermin mit der Forstbehörde und dem Vermessungsbüro Holst und Krähmer. Es wurde festgestellt, dass sich die Gehölzfläche aus einer nicht mehr in Nutzung befindlichen Gartenfläche entwickelt hat. Sie ist als „Park“ einzustufen, weil kein Unterholz vorhanden ist, sodass der gesetzlich vorgeschriebene Waldabstand von 30 m zur geplanten Bebauung eingehalten

wird. Die Waldgrenze ist gemäß eingemessener Linie des Waldrandes vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer in der Planzeichnung dargestellt.

#### **10. Immissions- und Klimaschutz**

Aufgrund der festgesetzten Art und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, können wesentliche Beeinträchtigungen durch verursachte Emissionen ausgeschlossen werden. Die durch die Planung bedingten Emissionen, darunter u.a. verkehrsbedingter Lärm und Abgase, werden als geringfügig eingeschätzt. Aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung des Umfeldes ist ebenso nicht davon auszugehen, dass sich die durch die Planung vorbereiteten Maßnahmen erheblichen Immissionen aussetzen.

Klimaschutzfördernde Festsetzungen werden nicht getroffen. Dabei bleibt es jedem Grundstückseigentümer freigestellt, im Rahmen seines Vorhabens Maßnahmen zur Klimaanpassung und -schutz selbst zu verwirklichen.

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.

#### **11. Verkehrliche Erschließung**

Die (den motorisierten Individualverkehr betreffende) verkehrliche Erschließung ist durch Anbindung an die Hermann-Litzendorf-Straße gesichert. Im östlichen Plangebiet wird die bereits vorhandene befestigte Fläche als Straße ausgebaut und dient der verbesserten verkehrlichen Anbindung des bereits baulich genutzten Bereiches an der Hermann-Litzendorf-Straße und übernimmt gleichzeitig Funktionen für die Erschließung und verkehrliche Anbindung des neuen Baugebietes.

Für einzelne Grundstücke im Norden des Plangebietes dienen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzte Flächen, um die verkehrliche Erschließung über private Flächen zu sichern. Die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sind so bemessen, dass eine sichere An- und Abfahrt möglich ist. Die Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten weist eine Länge von 40,00 m auf, im nördlichen Bereich eine Breite von 4,60 m und im südlichen Bereich eine Breite von 10,00 m. Die Erschließung der Baugrundstücke ist öffentlich-rechtlich gemäß § 4 Landesbauordnung M-V zu sichern. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist somit zusätzlich über eine Baulast zu sichern.

Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für die Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Die Empfehlung für das Straßenprofil ist in der Planzeichnung Teil A enthalten. Die Planstraße "A" weist eine Gesamtbreite von 8,25 m auf. Die Mischverkehrsfläche ist in einer Breite von 5,0 m vorgesehen; straßenbegleitend werden in einer Breiten von 2,0 m Parkplätze und Grünflächen mit Bäumen angeordnet. Beidseitig ist ein Bankett von 0,75 m vorgesehen. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen

Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen. Die Übernahme der Ziele erfolgt gemäß technischer Planung. In nördliche Richtung führt die Hermann-Litzendorf-Straße auf die Lübecker Straße. Diese ist im Westen unmittelbar an die B 105 und im Osten über die Grevesmühlener Straße an die B 105 angebunden. Somit ist auch die Erreichbarkeit des überörtlichen Verkehrs gegeben.

Der nächste Bahnhof befindet sich in Schönberg, ca. 8 km und 10 min mit dem Pkw von Dassow entfernt. Dieser Bahnhof ist an das überörtliche Streckennetz der Deutschen Bahn angebunden.

Die Stadt Dassow wird von der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH durch die Linien 300, 301, 321, 341, 371 und 371 angefahren.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1 Wasserversorgung**

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gemäß § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren. Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und ZVG ist notwendig.

Die gesamte Stadt Dassow wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) gemäß gültiger Wasser- und Entwässerungssatzung des ZVG mit Trink- und Brauchwasser aus dem Wasserwerk Dassow versorgt. In dem bebauten Bereich unmittelbar östlich des Plangebietes werden die vorhandenen Trinkwasserleitungen erneuert. Dies betrifft ebenso die zum Ausbau beabsichtigten Verkehrsflächen im östlichen Plangebiet. Die Versorgung mit Trinkwasser kann somit gewährleistet werden. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

Der Zweckverband teilte mit, dass die Trinkwasserversorgung der sich im Geltungsbereich der Satzung befindlichen Grundstücke über die Anlagen des ZVG grundsätzlich gewährleistet werden kann. Der Leitungsbestand des Zweckverbandes ist entsprechend zu erweitern.

Es ist vorgesehen, die vorhandenen Trinkwasserleitungen im östlich angrenzenden Bereich sowie in den zum Ausbau vorgesehenen Verkehrsflächen im östlichen Plangebiet zu erneuern. Im Zuge der Vorbereitung der Straße werden auch die Erschließungsanlagen ergänzt, sodass die Trinkwasserversorgung als gesichert angesehen werden kann.

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

### **12.2 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser**

Gemäß § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Dassow hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen. Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung

beitragspflichtig. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und ZVG ist notwendig.

Die Entsorgung von anfallendem Schmutzwasser kann über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen gewährleistet werden. Die Erweiterung des zentralen Schmutzwasserkanals ist in Teilen erforderlich.

Für den angrenzenden bebauten Bereich und für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, der auch künftig genutzt werden soll.

Für den bereits bebauten Bereich sowie für die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow ist bereits ein Schmutzwasserkanal vorhanden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal soll auch künftig genutzt werden. Die Erneuerung dieser Abwasserleitung ist nicht vorgesehen.

### **12.3 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser**

Der Zweckverband teilte mit, dass die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers über die Anlagen des ZVG gewährleistet ist. Es besteht die Notwendigkeit der Umverlegung und Erweiterung des zentralen Regenwasserkanals.

Das Niederschlagswasser wird in der Stadt Dassow nur teilweise zentral entsorgt und abgeleitet. Für die Beurteilung der Versickerung bzw. Ableitung des Niederschlagswassers wurde eine "Sickertechnische Stellungnahme" erarbeitet ("Sickertechnische Stellungnahme"; Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH, Wittenförden, vom 02.07.2017). Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan wurden die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser geprüft. Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass die Durchlässigkeit der anstehenden Böden (Oberboden; Auffüllung, lehmig; Geschiebelehm/ -mergel) hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA-A 138 nicht ausreichend und somit zur Versickerung ungeeignet ist. Die planmäßige Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser wird über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen entsorgt. Die für die Regenwasserentsorgung benötigten Leitungen werden im Zusammenhang mit dem Ausbau der Ver- und Entsorgungsanlagen im bereits im Bestand vorhandenen Baugebiet hergestellt. Die Ableitung des Oberflächenwassers ist vor Satzungsbeschluss gesichert.

Für die Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen im Verbandsgebiet des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine

- ist eine Bebauung bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen,
- ist mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7,0 m zu gewährleisten,
- sind Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten.

### **12.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Stadt Dassow ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Für die durch den Bebauungsplan Nr. 30 vorbereiteten Wohngebäude ist Löschwasser im Radius von 300 m vorhanden (>48 m<sup>3</sup>/h).

Ein Unterflurhydrant befindet sich vor dem Wohnhaus der Herrmann-Litzendorf-Straße 56. Der Zweckverband teilte in seiner Stellungnahme vom 11.11.2015 mit, dass im unmittelbaren Bereich des Bebauungsplanes die Hydranten Nr. 134 und Nr. 135 vorhanden sind, die Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Stadt Dassow und dem ZVG sind. Sie stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant 134 weniger als 48 m<sup>3</sup>/h und der Hydrant 135 48 m<sup>3</sup>/h. Die mitgeteilten Standorte der Hydranten werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **12.5 Energieversorgung**

Die Stadt Dassow, einschließlich der Ortsteile, wird durch die E.DIS AG mit elektrischer Energie versorgt. Die vorhandenen Leitungen werden i.V.m. dem Straßenausbau teilweise neu hergestellt und teilweise umverlegt. Die vorhandene Freileitung wird in die öffentlichen Verkehrsflächen geführt. Die E.DIS AG wurde am Aufstellungsverfahren beteiligt, um eine Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange abzugeben. Das Unternehmen teilte in seiner Stellungnahme vom 26.10.2015 mit, dass die im Lageplan vorhandene Mittelspannungsfreileitung noch 2015 außer Betrieb genommen und zurückgebaut wird. Der bekannt gegebene Leitungs- und Anlagenbestand wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Auf die Darstellung der privaten Hausanschlussleitungen wird verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer unterliegt. Es ist zu beachten, dass vor Beginn von Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbetrieb erfolgen muss. Für einen weiteren Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist das Unternehmen auf geeignete Flächen im öffentlichen Raum gemäß DIN 1998 angewiesen. Zur weiteren Beurteilung dieser Standorte, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige wird um folgende Informationen gebeten:

- Lage- bzw. Bebauungsplan;
- Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf;
- Versorgungsstruktur und Leitungsbedarf;
- Vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf.

Nach Antragstellung wird dem Erschließungsträger ein Kostenangebot für den Anschluss an das Versorgungsnetz unterbreitet.

Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, ist darauf zu achten, die Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Es wird daher für erforderlich gehalten, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit durchzuführen.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefe sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

## **12.6 Gasversorgung**

Die Stadt Dassow wird durch die Stadtwerke Lübeck mit Gas versorgt. Im Bereich der Herrmann-Litzendorf-Straße sind bereits Gasleitungen vorhanden,

die auch zukünftig genutzt werden sollen. Eine Erneuerung oder Umverlegung dieser Leitungen ist nicht geplant.

Die Stadtwerke Lübeck wurden als Träger öffentlicher Belange beteiligt.

#### **12.7 Telekommunikation**

Die Stadt Dassow ist an das Netz der Telekom AG angeschlossen. Vorhandene Leitungen der Telekom AG werden im Zuge der Straßenbauarbeiten erdverlegt, da diese teilweise noch als Freileitungen vorhanden sind.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Erschließung wird durchgeführt.

#### **12.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt mit Nutzungsbeginn und obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

Bauabfälle sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsstelle zuzuführen.

Die Abfallbehälter sind zu den bekannten Entleerungsterminen an der Hermann-Litzendorf-Straße bereitzustellen. Dies gilt insbesondere auch für die Flurstücke im nördlichen Teil des Plangebietes, da diese nicht angefahren werden können.

Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.

Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume, etc.) bleibt. Insbesondere bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie/ der künftigen Flurstücksgrenzen ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (min. 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Um die Durchführung einer ordnungsgemäßen Abfallentsorgung im Plangebiet und im unbeplanten Bereich der Hermann-Litzendorf-Straße gewährleisten zu können, wird darauf hingewiesen, dass durch die Sanierung des Straßenkörpers dessen Bestandsschutz verloren geht und nunmehr die geltenden Vorschriften der BGV C-27 zu beachten und entsprechend umzusetzen sind.

## 12.9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist insgesamt 9.339,7 m<sup>2</sup> groß. Die Flächenanteile setzen sich wie folgt zusammen:

Flächennutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
	Allgemeine Wohngebiete	
WA 1	5.955,2 m <sup>2</sup>	
Baufläche innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen	3.272,9 m <sup>2</sup>	
GFL-R innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen	273,0 m <sup>2</sup>	
WA 2	1.473,8 m <sup>2</sup>	
Baufläche innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen	787,4 m <sup>2</sup>	
Straßenverkehrsfläche	1.910,7 m <sup>2</sup>	1.910,7 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>9.339,7 m<sup>2</sup></b>

## 13. Auswirkungen der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Dassow werden Flächen westlich der Hermann-Litzendorf-Straße für die Errichtung von Wohnhäusern planungsrechtlich vorbereitet. Es sollen Einzel- bzw. Doppelhäuser entstehen. Die Voraussetzungen für eine geordnete Ver- und Entsorgung sind bereits vorhanden bzw. können geschaffen werden. Konkrete Leitungsbestände der einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens abgestimmt und auf die Vereinbarkeit mit den Planfestsetzungen überprüft. Die Planunterlagen werden entsprechend ergänzt. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens ermittelt und entsprechend Erfordernis festgesetzt und gesichert.

Unzumutbare Emissionen durch die vorbereiteten Maßnahmen sind nicht zu erwarten. Arten- und naturschutzrechtliche Anforderungen, die sich durch den Bebauungsplan Nr. 30 ergeben, werden im Umweltbericht behandelt.

## 14. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 14.1 Munitionsfunde

Sollten bei Bauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls sind die Polizei und gegebenenfalls die örtliche Ordnungsbehörde heranzuziehen.

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

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

#### **14.2 Bau- und Kunstdenkmale, Bodendenkmale**

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

#### **14.3 Verhalten bei Bodendenkmalfunden**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 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 oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

#### **14.4 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten**

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

#### **14.5 Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen/ Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

Erkenntnisse über Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen i.S. des § 2 Abs. 3 des Bundes-Bodenschutzgesetzes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand für das Plangebiet nicht vor. Es sind keine schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Es wird jedoch keine Gewähr für die Freiheit des Plangebietes von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen übernommen.

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

Werden schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG M-V) festgestellt, besteht die Pflicht, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Hinweise auf Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädlichen Bodenveränderungen, erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten u. ä. sind der Landrätin des Landkreises als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekannt werden mitzuteilen. Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für Altlasten, altlastverdächtige Flächen bzw. schädliche Bodenveränderungen, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen und ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

#### **14.6 Festpunkte des geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern**

Im Plangebiet befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Im Plangebiet befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagenternetze des Landes M-V.

#### **14.7 Gewässerschutz**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 20 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

#### **14.8 Artenschutzrechtliche Belange**

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und dem letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen

sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

#### **14.9 Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes**

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, etc., sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

#### **14.10 Ausgleichs- und Ersatzbelange**

##### Externe Kompensationsmaßnahme

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Dassow entstandene Eingriff von 10.434 m<sup>2</sup> KfÄ wird über den Erwerb von Ökopunkten aus der Landschaftszone „Ostseeküstenland“ ausgeglichen. Es werden 7.050 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-021 Naturwald Roter See 1 und 3.384 Ökopunkte aus dem Ökokonto VR-022 Naturwald Roter See 2 in Anspruch genommen. Eine Reservierung der Ökopunkte liegt bereits vor. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen Vertrag bis zum Satzungsbeschluss.

##### Externe Ausgleichspflanzungen

Zum Ausgleich der Eingriffe in den geschützten Baumbestand (insgesamt 11 Bäume) werden 11 Ausgleichspflanzungen erbracht. Alle 11 Ausgleichspflanzungen sind straßenbegleitend auf der nördlichen Seite der Seestraße auf dem Flurstück 108 der Flur 3 in der Gemarkung Johannstorf/Benckendorf umzusetzen. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Dassow. Die Ausgleichspflanzungen sind Teil einer neu entstehenden Baumreihe entlang der Seestraße.

##### Ausgleichszahlungen

Für 17 Bäume erfolgt eine Ausgleichszahlung in Höhe von 6.800€.

#### **14.11 Belange der Bundeswehr**

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat mit seiner Stellungnahme vom 28. April 2017 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im Interessenbereich der militärischen Luftverteidigungsradaranlage Elmenhorst sowie innerhalb militärischer Funkdienststellen und Richtfunkbereiche liegt, jedoch keine Bedenken bestehen.

## **TEIL 2      Prüfung der Umweltbelange - Umweltbericht**

### **1.      Anlass und Aufgabenstellung**

Der sich entwickelnde Fremdenverkehr in der Stadt Dassow sowie die gute verkehrliche Anbindung und die Nähe zum Raum Lübeck-Travemünde bzw. Ostholstein bringen eine erhöhte Nachfrage nach Wohnbauflächen und Fremdenverkehrsinfrastruktur mit sich.

Die Stadt Dassow stellt den Bebauungsplan Nr. 30 auf, um dem Wunsch zur Bereitstellung von Grundstücken für das Wohnen im Stadtgebiet zu entsprechen und ein weiteres Angebot für Wohnungssuchende in Dassow zu schaffen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche zum Wohnen i.S. des Dauerwohnens hergestellt werden.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung dargestellt.

### **2.      Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden**

Die Stadt Dassow liegt in der Landschaftszone „Ostseeküstenland“, angrenzend an die Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“.

Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Landschaftseinheit „Dassower Becken“, angrenzend an „Westmecklenburgisches Hügelland mit Stepenitz und Rade-gast“ zuordnen.

Der Geltungsbereich für die geplante bauliche Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 30 befindet sich südwestlich der Stadt Dassow und westlich und straßenbegleitend der Hermann-Litzendorf-Straße.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,93 ha.

### **3.      Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.